

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ Z POHLEDU MINISTERSTVA FINANCÍ

ALENA SCHILLEROVÁ | 11. 12. 2018 | Fórum Zlaté koruny

FAKTORY NA STRANĚ POPTÁVKY

EKONOMICKÁ KONJUNKTURA

Vysoký růst mezd

Velmi nízká nezaměstnanost

Vysoká důvěra v další vývoj

NÍZKÉ ÚROKOVÉ SAZBY Z HYPOTÉK

Ještě v první polovině roku 2018 velmi nízké

DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

Zmenšování průměrné velikosti domácností

Průměrný počet členů domácnosti v ČR v r. 2009 = 2,45, v r. 2017 = 2,37
„Mingles“ apod.

NEDOSTATEČNÁ NABÍDKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Vede k přesunu poptávky směrem k vlastnickému bydlení

FAKTORY NA STRANĚ NABÍDKY

SCHVALOVACÍ PROCESY A TECHNICKÉ PŘEDPISY

Za posledních 10 let se doba povolování výstavby nových bytů prodloužila z běžných 2 až 3 let na dnešních 8 až 10 let

PŘÍSNĚJŠÍ NORMY A PŘEDPISY

Zpřísnování norem a předpisů bránících stavbě levnějších bytů

KOMUNÁLNÍ POLITIKA

Především ve velkých městech

NABÍDKA BYTŮ A JEJICH CENA 1/2

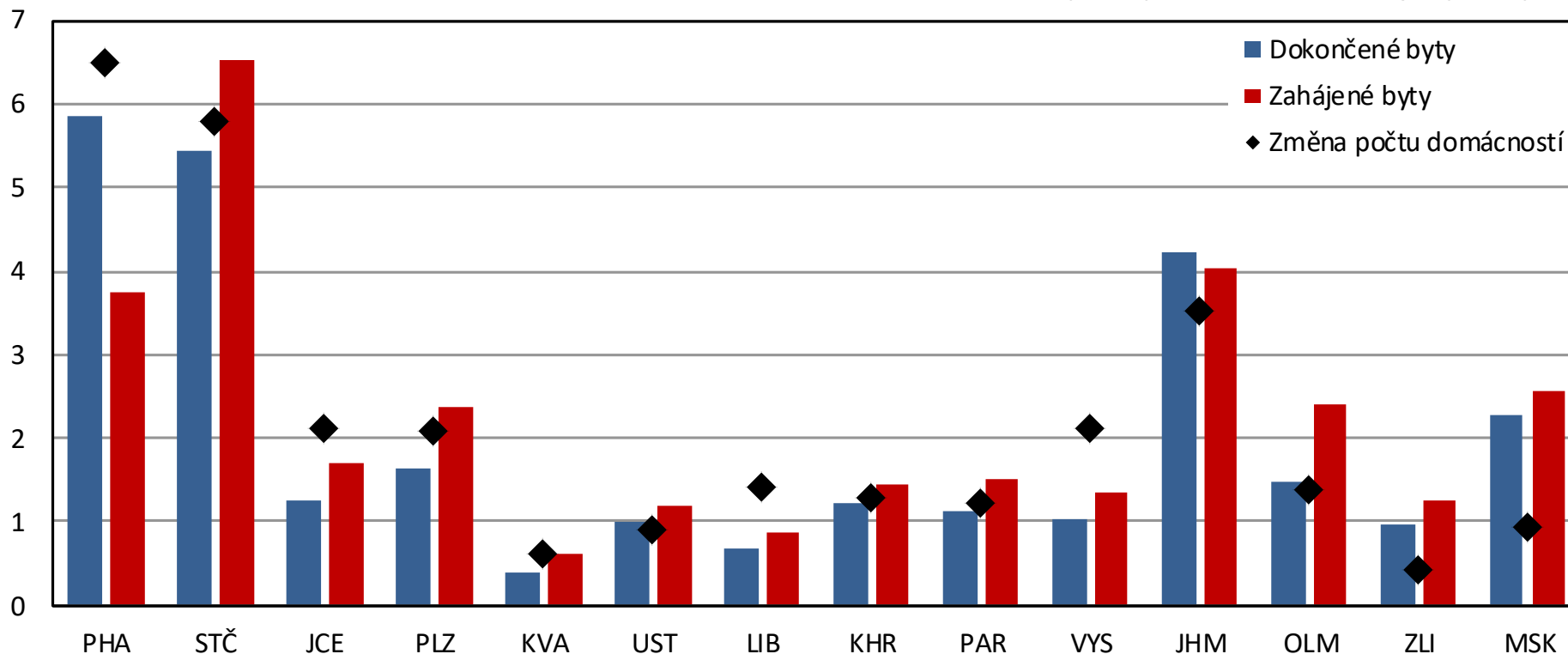
DYNAMIKA NABÍDKY

Růst nabídky nových (dokončených) bytů akceleruje, ale v příštím roce by měl začít zpomalovat
Budoucí vývoj nabídky v Praze by měl být nepříznivý – pokles dynamiky
Současná akcelerace nabídky tažena vývojem ve Středočeském kraji

ZAOSTÁVÁNÍ NABÍDKY ZA DEMOGRAFICKÝM VÝVOJEM (GRAF V TIS. ZA ROK 2017)

V průměru ČR mírné zaostávání
Vývoj se velmi liší v různých regionech
Největší problém v Praze

v r. 2017 nárůst počtu domácností o 6,5 tis, počet dokončených bytů 5,8 tis. a zahájených bytů 4,8 tis.



Zdroj: ČSÚ.
Výpočty MF
ČR.

NABÍDKA BYTŮ A JEJICH CENA 2/2

NABÍDKOVÉ CENY BYTŮ

Ceny starších bytů v Praze přestaly téměř růst

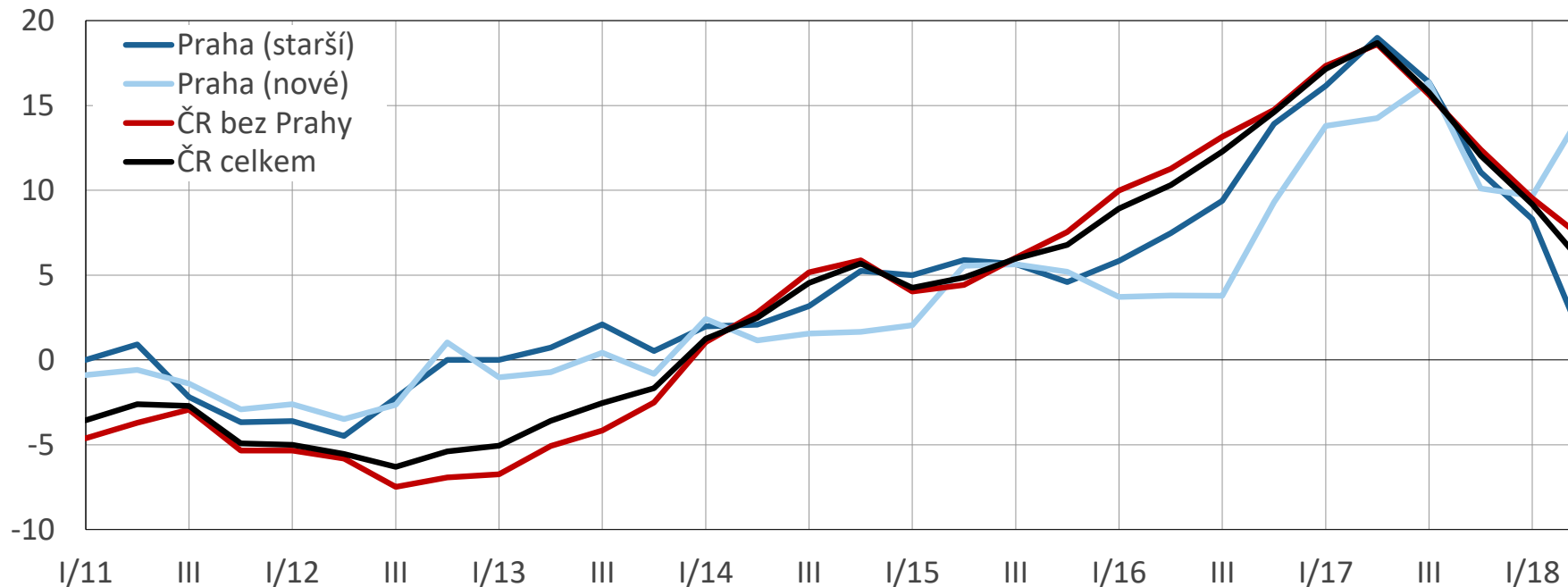
U novostaveb je ale zvyšování stále dynamické: 10 až 15 % za poslední rok – vysoko nad mírou inflace

Růst cen starších bytů zpomaluje i v regionech

Ceny bytů (starších i nových) v celé ČR stále vykazují vysokou dynamiku

Taženo zejména cenou nových bytů v Praze

REALIZOVANÉ CENY, MEZIROČNÍ RŮST V %

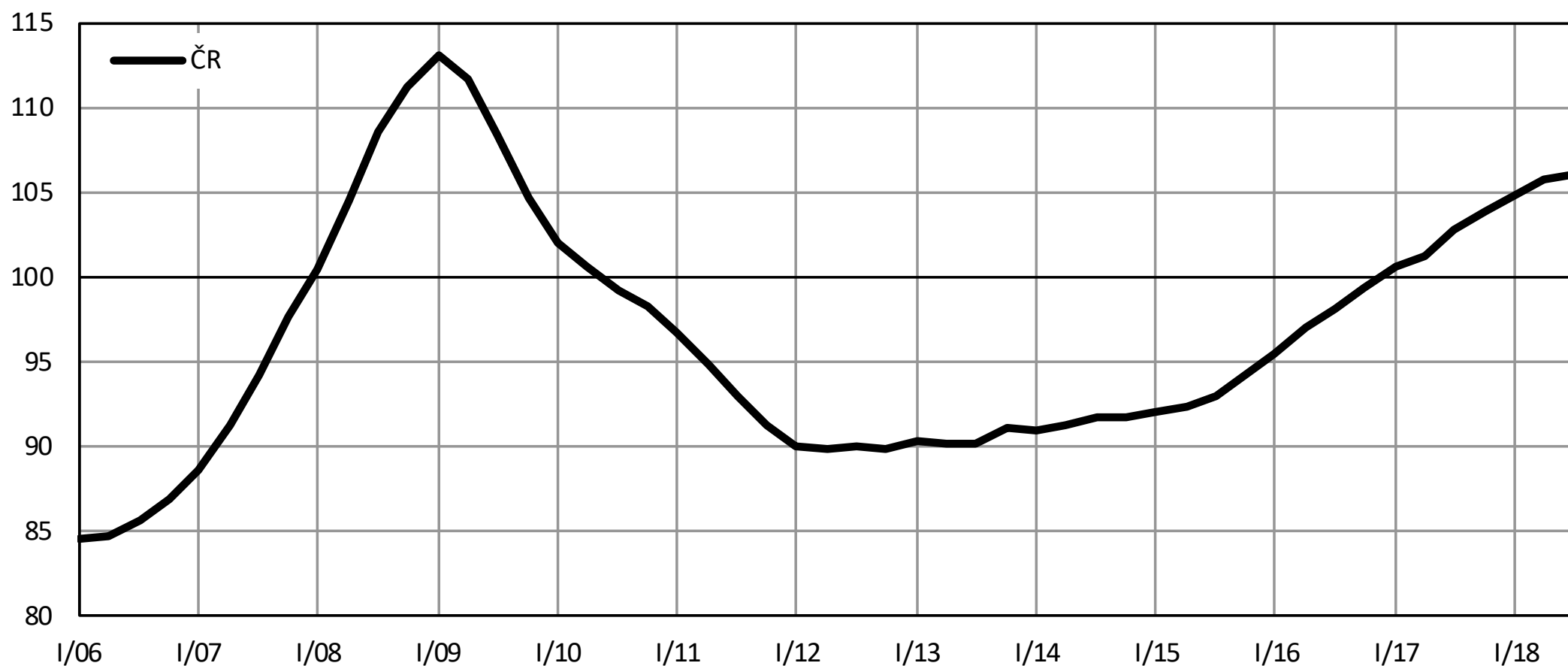


CENY BYTŮ VS. PRŮMĚRNÁ MZDA

INDEX NABÍDKOVÝCH CEN BYTŮ V POMĚRU K INDEXU PRŮMĚRNÉ NOMINÁLNÍ MĚSÍČNÍ MZDY

Z ročních klouzavých průměrů (index 2010 = 100)

Poměr stále nedosáhl hodnot z let 2008 a 2009



Zdroj: ČSÚ. Výpočty MF ČR.

DOSTUPNOST FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

PODPORA BYDLENÍ Z POHLEDU MF

1. úroky z úvěrů na bydlení jako odpočitatelná položka ze základu daně z příjmů snižuje daňové příjmy o cca **5 mld. Kč/rok**
2. přímá státní podpora na stavební spoření – až 2 000 Kč/rok pro 1 osobu celkové výdaje státu cca **4 mld. Kč/rok**

STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Státem podporovaný produkt – podporuje spoření obyvatel a umožňuje existenci dalšího zdroje pro financování koupě a (zejména) rekonstrukce bytového fondu; podíl sektoru na nových úvěrech na bydlení cca 17%

Aktuálně čerpá úvěr ze stavebního spoření cca **600 tis. účastníků** (mají půjčeno cca 260 mld. Kč)

Poptávka po úvěrech ze stavebního spoření v posledním období roste, a to v souvislosti s úrovní úrokových sazeb (6% meziroční nárůst objemu) – benefitem je opce na úrokovou sazbu ze stavebního spoření (tzv. řádného úvěru) a její pevná výše, pro některé účastníky také možnost půjčit si až 900 tis. Kč bez zajištění

VÝVOJ ÚROKŮ

Obecně nízké úrokové sazby (Evropa i ČR)

atraktivní úvěrové financování vč. hypotečního (pokles průměrných hypotečních sazeb z 5,7 % p.a. v lednu 2009 → na 1,8 % v říjnu 2016; 2,6 % p.a. v září 2018)

Nárůst zadlužení domácností

prosinec 2008: 1,0 bil. Kč (podíl úvěrů na bydlení 63 %),
prosinec 2017 1,6 bil. Kč (podíl úvěrů na bydlení nad 70 %)

PODPORA BYDLENÍ: STÁTNÍ ROZPOČET 1/2

PODPORA INVESTIC VE STÁTNÍM ROZPOČTU

Rekordní výše investic pro rok 2019

Z národních zdrojů 79,4 mld. Kč = nejvíce za 10 let

Podpora rozvoje infrastruktury a lepší dopravní dostupnosti vzdálenějších sídel

ROZPOČET MMR A JEHO NAVYŠOVÁNÍ

Programy na podporu bydlení v kapitole MMR **775 mil. Kč**

Program v mil. Kč	SR 2018	návrh 2019	Index %
Podpora bydlení	300	600	200 %
Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou	0	175	-
Programy na podporu bydlení celkem	300	775	258 %

PODPORA BYDLENÍ: STÁTNÍ ROZPOČET

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ

mil. Kč	2019	2020	2021
Výdaje SFRB na programy	2 521	2 489	2 411
- z toho: úvěry fyz. a práv. osobám	1 600	1 600	1 600

Úvěrový program pro mladé do 36 let
na modernizaci či pořízení bydlení
navýšení výdajů SFRB s cílem uspokojit maximum podaných žádostí

ROZPOČET MINISTERSTVA DOPRAVY A JEHO NAVYŠOVÁNÍ

Slevy na jízdném pro děti, studenty a důchodce

mil. Kč	2019	2020	2021
Výdaje MD na kompenzace slev	6 000	6 000	6 000

Zlevnění dojíždění může snížit poptávku studentů po bydlení v místě školy



**Ministerstvo financí
České republiky**

**DĚKUJI
ZA
POZORNOST**

Alena Schillerová
ministřyně financí
České republiky