

Rezidenční development vs. státní bytová politika

Marcel Soural

Předseda představenstva Trigema a. s.



Trigema a.s. – na trhu rezidenčního developmentu od roku 1996, dokončené developerské projekty dvou bytových domů v Radotíně, tří bytových domů v Jinonicích, šesti bytových domů ve Stodůlkách, tří bytových domů v Letňanech, čtyř bytových domů na centrálním nám. v Rostokách

Co development potřebuje od státu?

Dlouhodobou stabilitu prostředí v oblasti:

- daňové
- legislativní
- politiky státní podpory bydlení

Proč?

- rezidenční development = dlouhodobý proces
- v optimálním případě trvá cca 3 – 5 let
- velké investiční celky
- kalkulace vyžaduje vysokou míru dlouhodobé stability prostředí

Aktuální stav – co není OK

Daňová oblast

- Bleskové změny DPH uplatňované na rezidenční výstavbu.

Legislativní oblast

- Komplikovaný stavební zákon – zdlouhavá správní rozhodnutí.
- Nejasná právní úprava v oblasti vlastnictví bytu a nájemních vztahů.
- Vlastnictví bytových domů – SVJ – kdo vyřeší, až budou problémy?

Politika státní podpory bydlení

- Nepřehlednost – bytovou politiku řeší **MMR, SFRB, MŽP, MF, MPSV**.
- Deregulace nájemného od 1. ledna 2013.
- Dotační charakter podpory s velkou mírou sociální nespravedlnosti.
- Podporované vlastnické bydlení na úkor bydlení družstevního nebo nájemního – deformace trhu.

Které podpůrné programy státu development nepřímo nejvíce využívá?

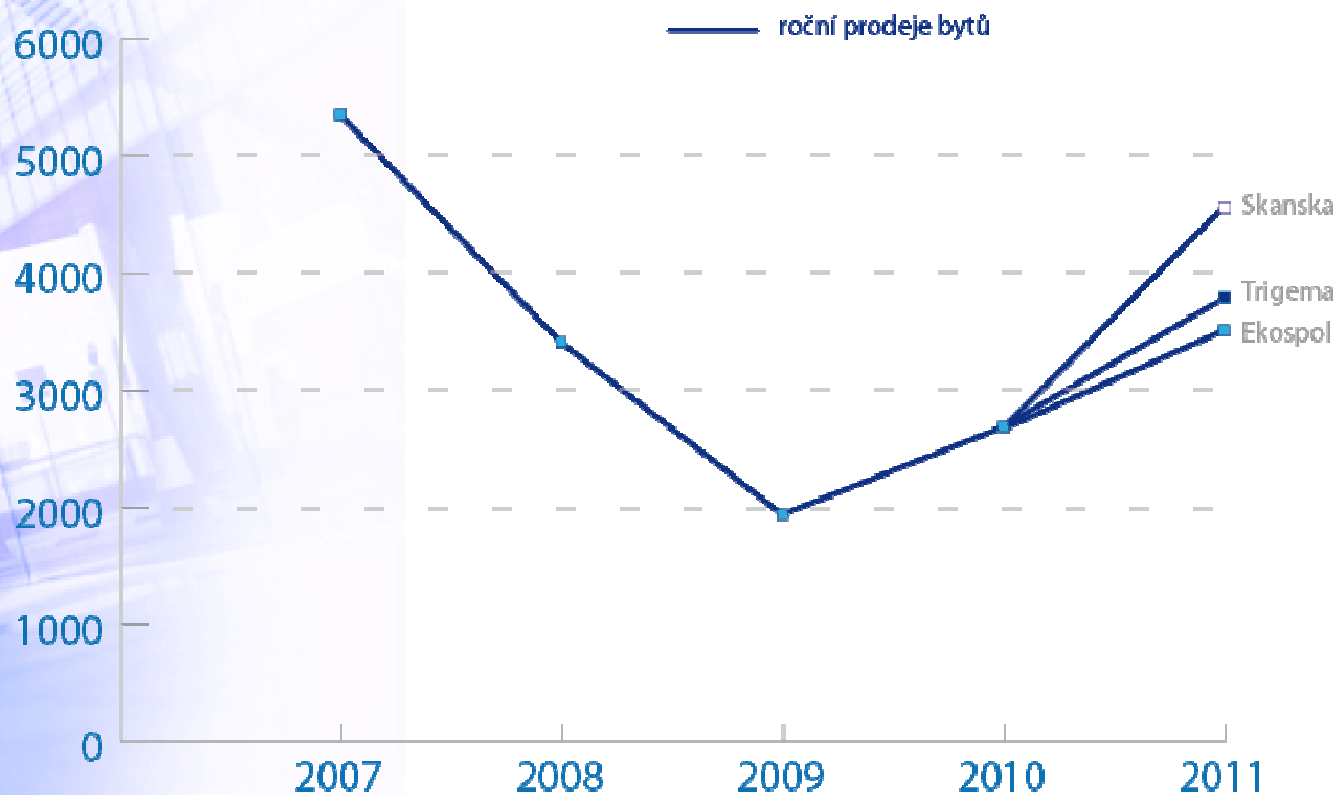
Podpora stavebního spoření

Odpočet úroků z úvěrů (hypotéky, stavební spoření)

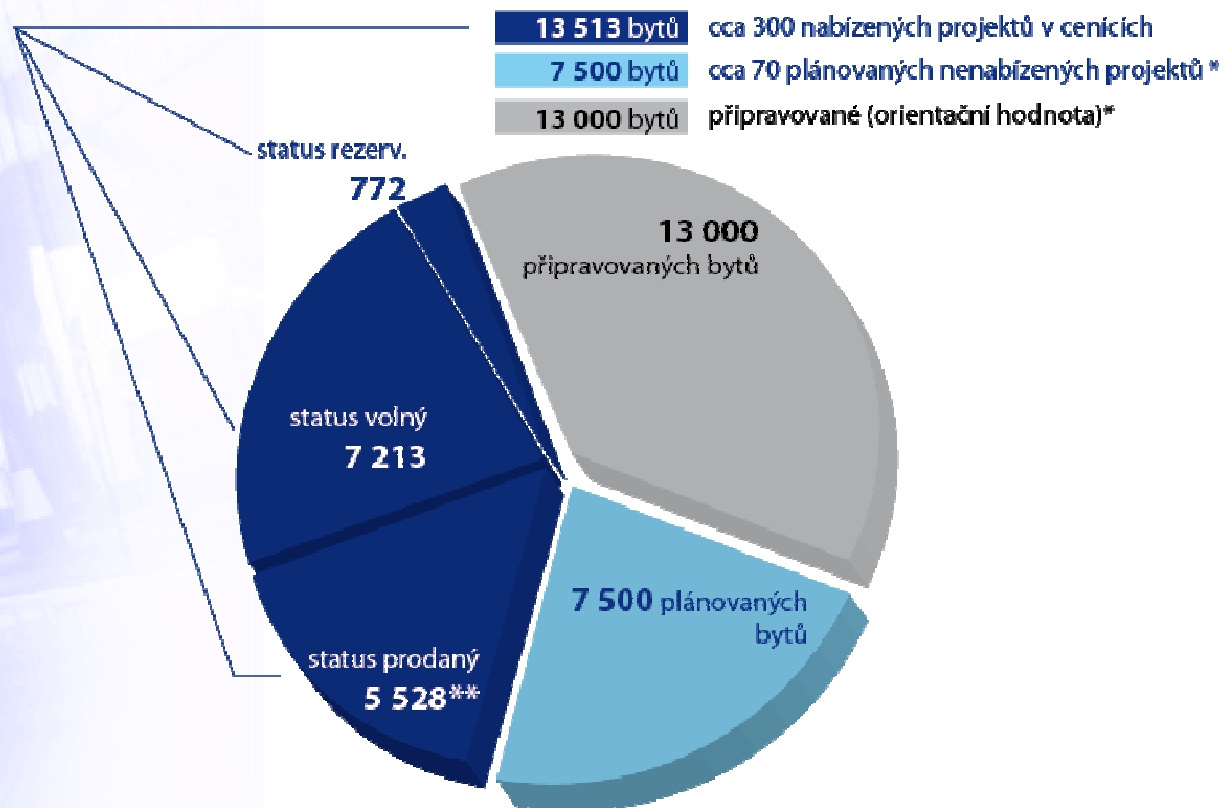
Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let

- **Jde o dotace** (v prvních dvou případech), které přímo podporují vlastnické bydlení.
- Dnes chce každý nemovitost vlastnit – **vzniká nerovnováha na trhu s bydlením.**
- I tato politika vede k chaotickému zaplavování trhu novými byty na straně nabídky, **bez skutečné znalosti potřeb společnosti** a přesného zaměření na cílovou skupinu.

Vývoj prodeje nových bytů v Praze



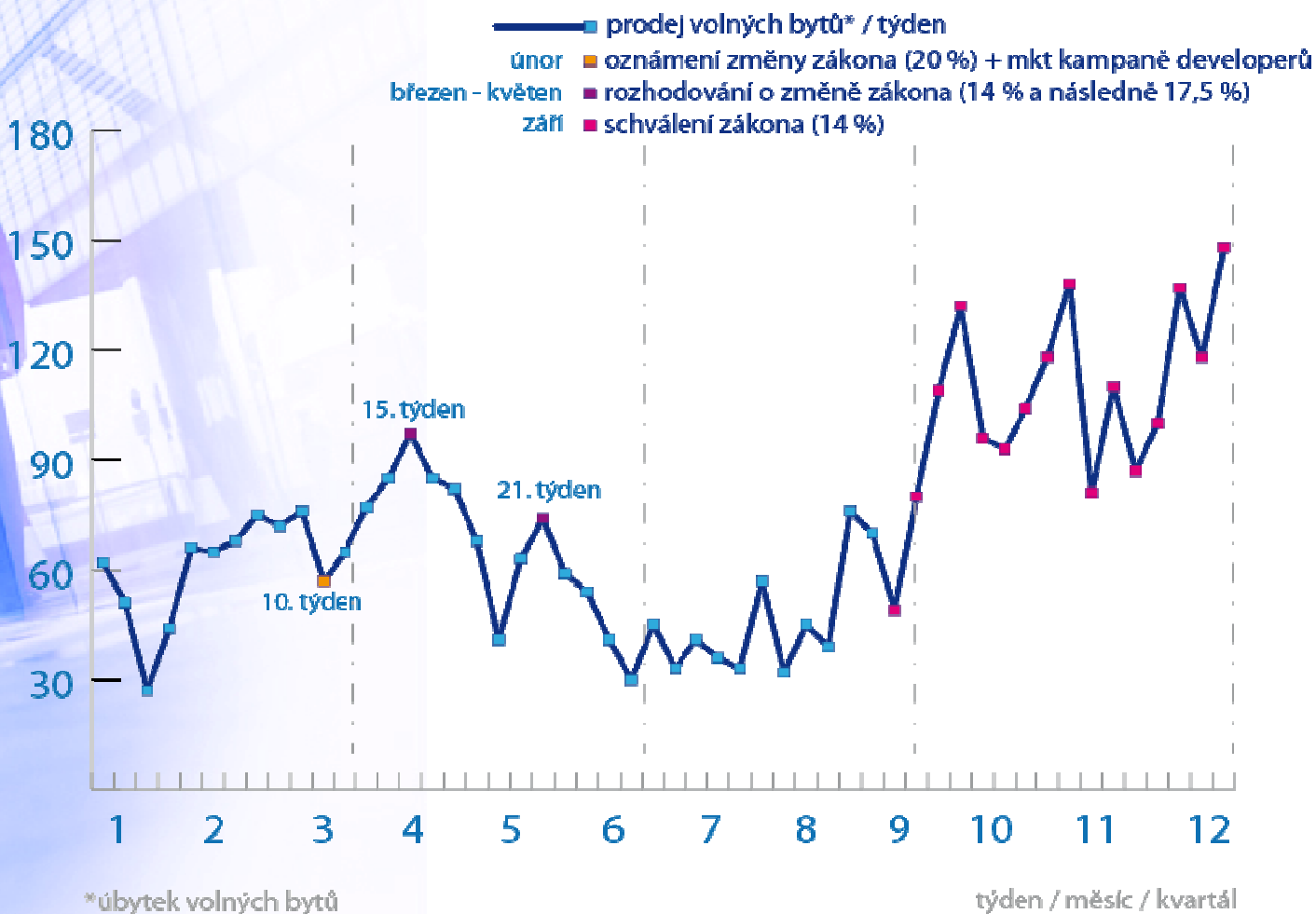
Stav nabídky nových bytů v Praze



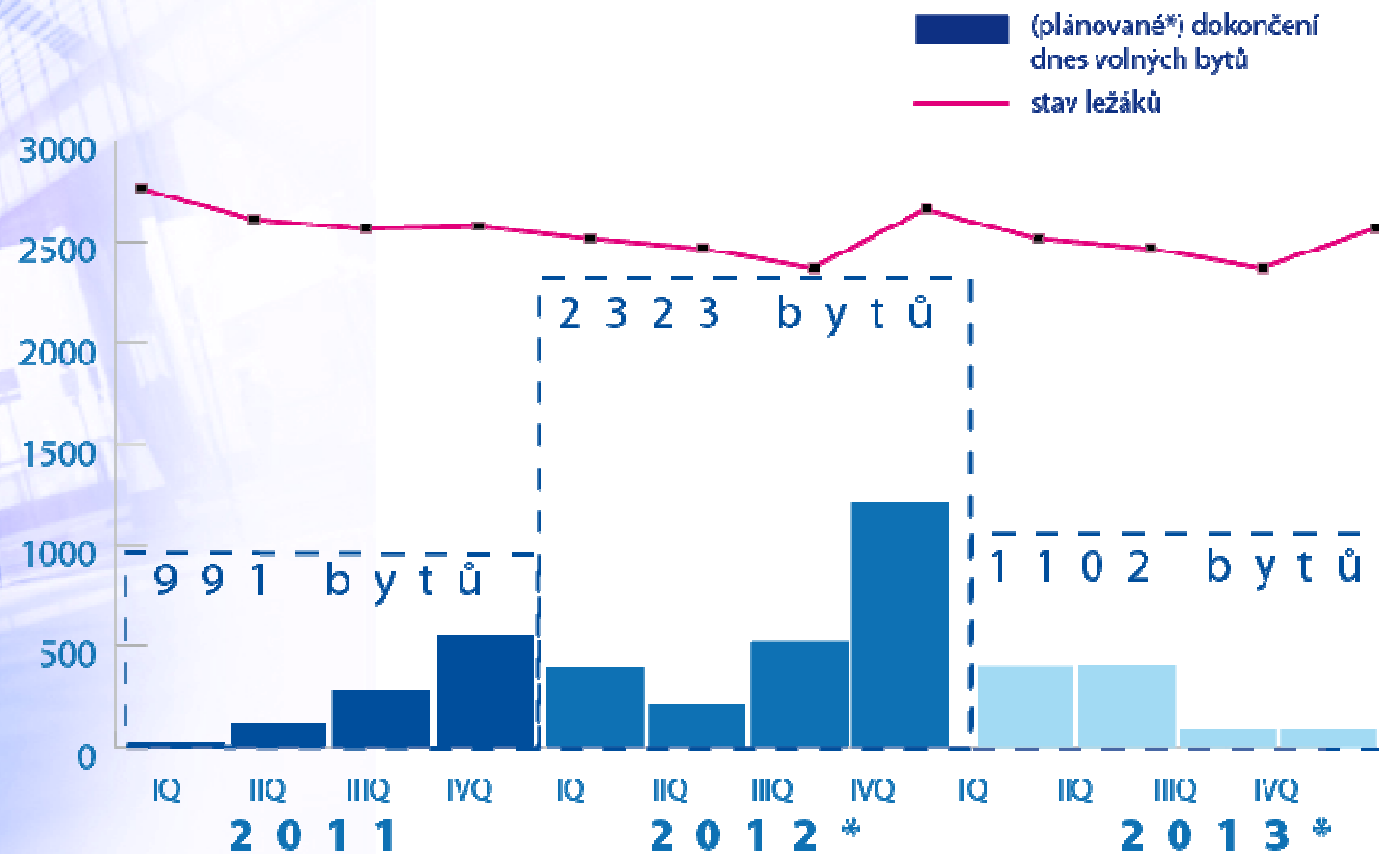
** údaje k lednu 2012 (počet prodaných bytů udává aktuální stav všech bytů uvedených v cenících se statutem prodaný)

* odhad

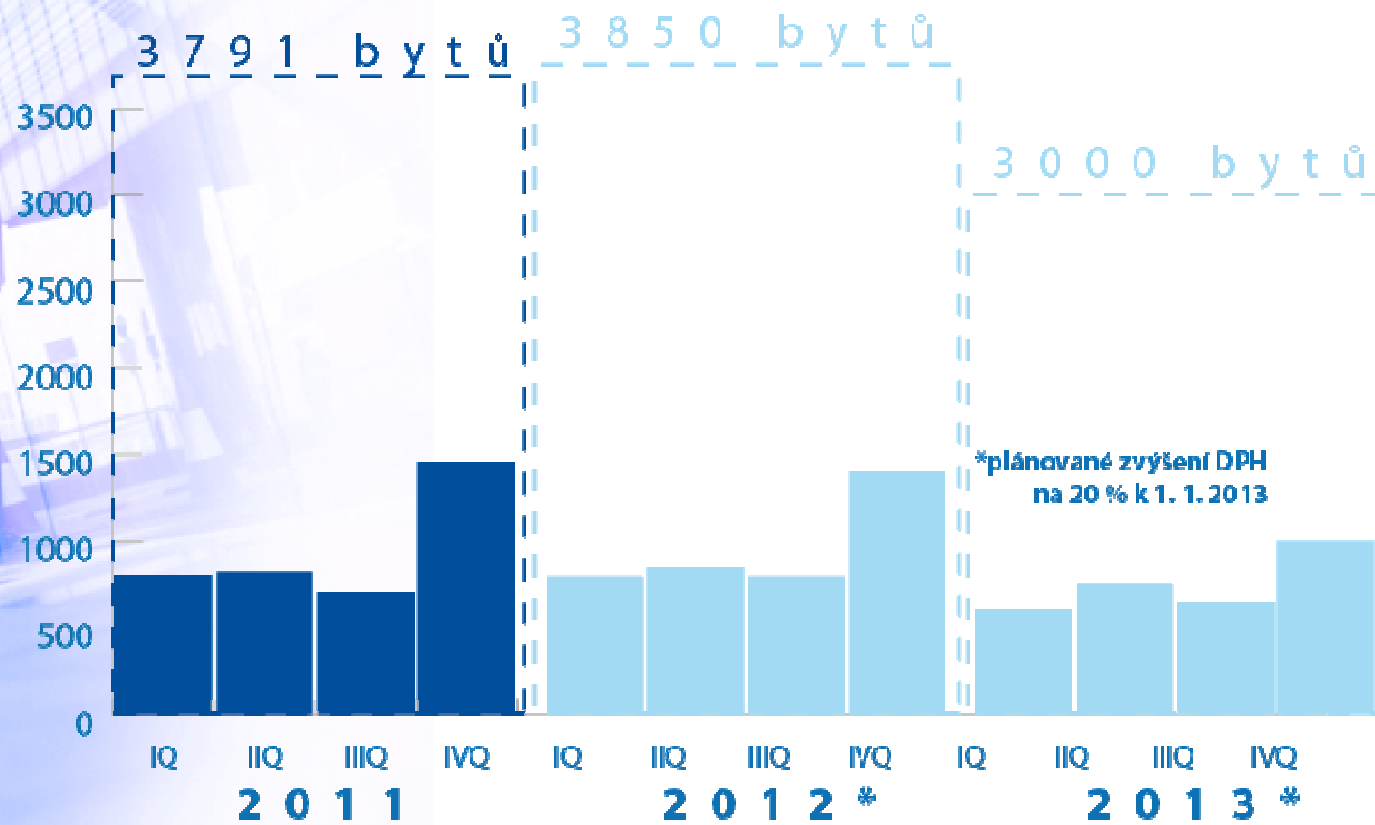
Prodeje nových bytů v 2011



Plánované dokončení aktuálně volných bytů a výhled stavu ležáků



Odhad prodejů 2012-2013



* predikce

Zhodnocení možnosti komerční výstavby nájemních bytů

Proč prozatím říká developer ne:

- Dlouhodobá návratnost investice neumožňuje výstavbu nájemního bydlení
- Nestabilní legislativní prostředí
- Nestabilní daňové zákony a neexistence dlouhodobých podpůrných programů státu

Možné řešení:

- Programy podpory zaměřit na zvýhodněné dlouhodobé úvěry na podporu družstevního a nájemního bydlení, resp. kombinovat úvěr fondu a záruky za úvěr bankám
- Hledat další vhodné řešení především z hlediska vlastnictví bytového domu (kondominia, ops, ???)



Děkuji za pozornost

Marcel Soural

předseda představenstva Trigema a. s.

soural@trigema.cz