

Mezinárodní konference

DNY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR

**Význam družstevní a nájemní formy bydlení
v nové koncepci bydlení ČR**

Jan Vysloužil
Svaz českých a moravských bytových družstev

International conference

DAYS OF RENTAL HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC

The importance of cooperative and rental forms of housing in the new concept of housing in the Czech Republic

Jan Vysloužil

Union of Czech and Moravian housing cooperatives

Svaz českých a moravských bytových družstev je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice.

- 640 družstev a společenství,
- cca 650 000 bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví či správě,
- správa více než 13 tis. SVJ z celkového počtu cca 73 tis. SVJ v ČR
- 18% všech bytů v ČR,

SČMBD – největší organizovaný správce bytového fondu v ČR, spolu se zemědělskými, výrobními a spotřebními družstvy je členem DA ČR



- | | |
|--------------|--|
| 1847: | <i>Pražský potravní a spořitelní spolek</i> |
| 1886 – 1890: | <i>Obecně prospěšný spolek k výstavbě levných bytů v Brně</i> |
| 1903: | <i>Společenstvo pro zřizování bytů – první bytové družstvo</i> |

The Union of Czech and Moravian Housing Cooperatives is an interest association of housing cooperatives and community of unit owners with jurisdiction throughout the Czech Republic.

- 640 cooperatives and communities,
- approx. 650,000 residential and non-residential units owned or managed,
- management of more than 13 thousand SVJ from a total of approx. 73 thousand SVJ in the Czech Republic
- 18% of all apartments in the Czech Republic,

SČMBD – the largest organized manager of housing stock in the Czech Republic, together with agricultural, production and consumer cooperatives, he is a member of the DA CR



•**1847: Prague Food and Savings Association**

•**1886 – 1890: A generally beneficial association for the construction of cheap apartments in Brno**

•**1903: Association for the establishment of flats - the first housing association**

Věděli jste, že novou budovu Národního divadla otevřelo v roce 1881 Družstvo pro výstavbu Národního divadla, které následně řídilo jeho činnost až do roku 1900.



Did you know that the new building of the National Theater was opened in 1881 by the Society for the Construction of the National Theatre, which subsequently managed its activities until 1900.



Rovněž stavbu Petřínské rozhledny iniciovalo, realizovalo a v roce 1891 do provozu uvedlo Družstvo rozhledny na Petříně. Ve správě družstva byla rozhledna až do roku 1945.



It also initiated, realized and put in operation the construction of the Petřín tower, in 1891. The observation tower was managed by the cooperative until 1945.



1918 – 1938 Československo-první republika Zlatá éra družstevnictví

Za období 1. republiky bylo vydáno **8 zákonů**, které formou **uvěřového a daňového zvýhodnění podporovaly rozvoj stavebních bytových družstev**. Cílem byla snaha zvýšení dostupnosti kvalitního bydlení pro slabší sociální vrstvy.

Bytová družstva znamenala zejména přínos při výstavbě a zkvalitňování bydlení pro střední a slabší sociální vrstvy.

Ve 30. letech existovalo cca 15 000 družstev.



Jako doplňkovou činnost bytová družstva zřizovala např. knihovny, hřiště kulturní sály. *Družstva pro stavbu spolkových a dělnických domů* zřizovala a provozovala společenské místnosti pro kulturní, spolkovou, politickou a jinou činnost.

1918 – 1938 Czechoslovak First Republic

The golden era of cooperatives

During the period of the 1st Republic, **8 laws were issued which supported the development of construction housing cooperatives in the form of credit and tax incentives.** The aim was to increase the availability of quality housing for weaker social classes.

Housing cooperatives were particularly beneficial in the construction and improvement of housing for the middle and weaker social classes.

In the 1930s, there were approximately 15,000 cooperatives.



As an additional activity, housing cooperatives established, for example, libraries, playgrounds and cultural halls. Cooperatives for the construction of associational and workers' houses established and operated social rooms for cultural, associational, political and other activities.

Rok 1989 byl pro stavební bytová družstva v ČR zcela zásadní.

- Na družstevní formu spoluvlastnictví začalo být nahlíženo jako na druhořadé kolektivní vlastnictví, jako na pozůstatek předchozího režimu a nově se rodící politická reprezentace neměla dostatečné informace o roli a historickém významu družstevnictví ve světě i u nás.
- Zákon o vlastnictví bytů nastartoval privatizaci bytového fondu družstev a byl bezprecedentním zásahem státu do činnosti družstev. Výsledkem dlouholetého procesu bezúplatného převodu bytů do vlastnictví členům družstva je existence více než 72 tis. právnických osob v ČR – SVJ.
- Stát rezignoval na výstavbu bytů v naději, že vše zařídí „neviditelná ruka trhu“. Důsledky tohoto přístupu řešíme v plné nahotě právě nyní.

Družstevní i nájemní forma bydlení získala neprávem stigma méněcennosti a neúspěchu.

The year 1989 was crucial for building housing cooperatives in the Czech Republic.

- The cooperative form of co-ownership began to be viewed as secondary collective ownership, as a remnant of the previous regime, and the newly born political representation did not have sufficient information about the role and historical significance of cooperatives in the world and in our country.
- The Law on Apartment Ownership started the privatization of the housing stock of cooperatives and was an unprecedented state intervention in the activities of cooperatives. As a result of the long-term process of free transfer of apartments to the ownership of cooperative members, the existence of more than 72 thousand of legal entities in the Czech Republic – SVJ.
- The state has resigned to building apartments in the hope that the "invisible hand of the market" will arrange everything. We are dealing with the consequences of this approach in full nakedness right now.

Cooperative and rental forms of housing have unjustly acquired the stigma of inferiority and failure.

Důsledky rezignace státu na výstavbu bytů

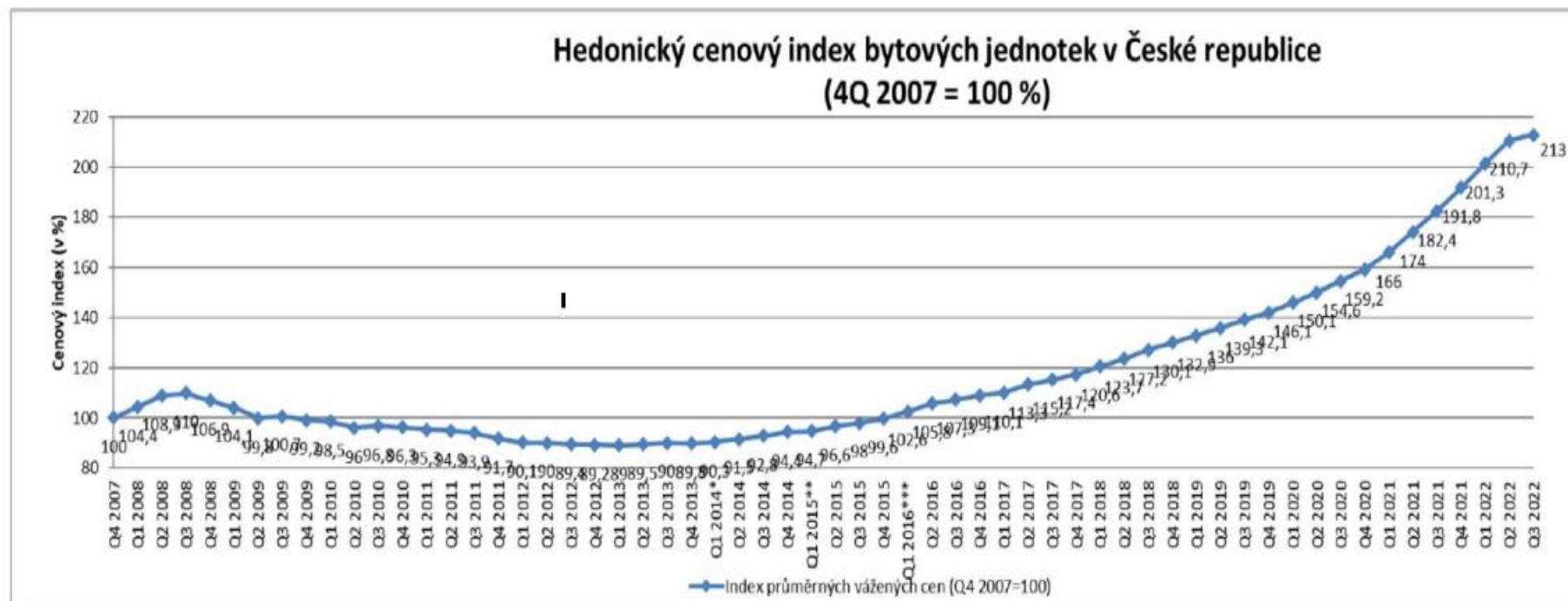
- Trh s vlastnickým bydlením se nachází v těžké nerovnováze, kde poptávka značně převyšuje nabídku.
- Výsledkem je rychlý růst cen nemovitostí, stejně tak trh s nájemním bydlením je značně pokřiven.
- Český trh vede v nelichotivé statistice poměru ceny bytu k výdělku, konkrétně za kolik průměrných ročních mezd si může kupující pořídit průměrný byt.
- Bydlení se v současné době stalo pro nízkopříjmové a dokonce i středně příjmové skupiny obyvatelstva nedostupné a do obtížné situace se dostávají již i lidé s vyššími příjmy. Problémy s bydlením řeší až pětina obyvatel v ČR.

Důsledky rezignace státu na výstavbu bytů

- *The home ownership market is in a severe imbalance where demand far outstrips supply.*
- *The result is a rapid increase in real estate prices, as well as a significant distortion of the rental housing market.*
- *The Czech market leads in the unflattering statistics of the ratio of the price of an apartment to earnings, specifically how many average annual wages a buyer can buy an average apartment for.*
- *Housing has become unaffordable for low- and even middle-income groups of the population these days, and people with higher incomes are already finding themselves in a difficult situation. Up to a fifth of the population in the Czech Republic is dealing with problems with housing.*

- výsledky indexu cen nemovitostí ukazují výrazný meziroční růst cen nemovitostí +16,7% y/y, nicméně růst ve 3 čtvrtletí 2022 zpomalil na mírných +1,1% q/q
- období 2008-2013 lze charakterizovat jako období poklesu cenové hladiny zatímco za posledních cca deset let se ceny nemovitostí více jak zdvojnásobily

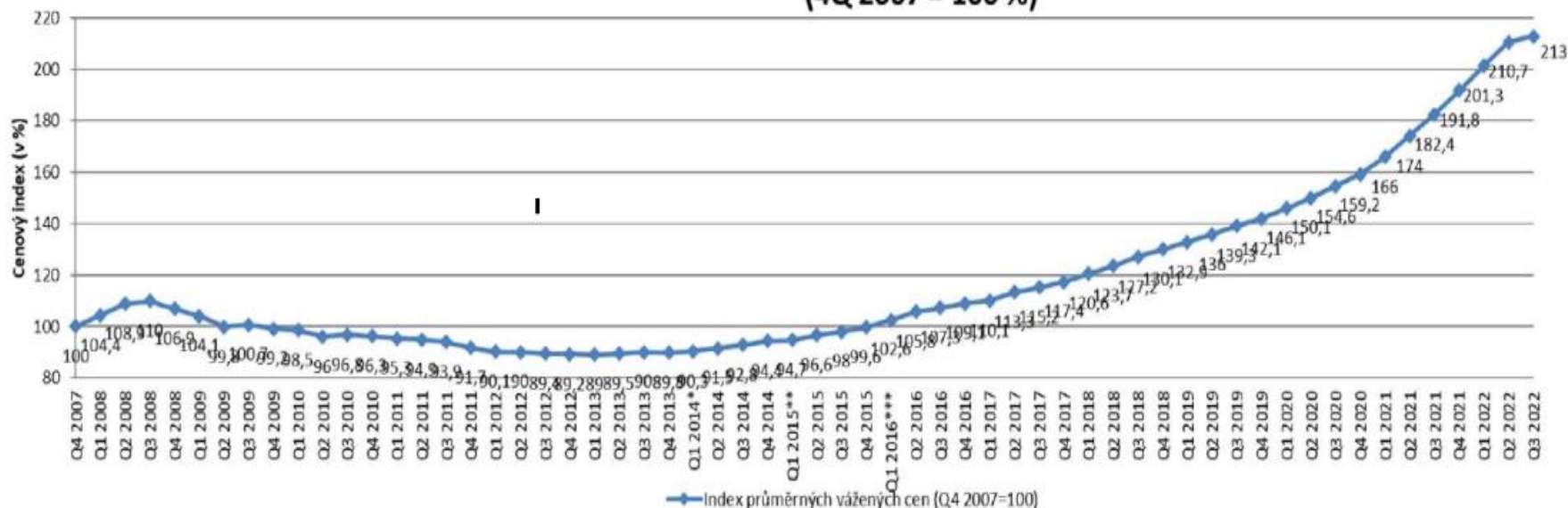
Byty (obecný index za celou Českou republiku)



- výsledky indexu cen nemovitostí ukazují výrazný meziroční růst cen nemovitostí +16,7% y/y, nicméně růst ve 3 čtvrtletí 2022 zpomalil na mírných +1,1% q/q
- období 2008-2013 lze charakterizovat jako období poklesu cenové hladiny, zatímco za posledních cca deset let se ceny nemovitostí více jak zdvojnásobily

Byty (obecný index za celou Českou republiku)

Hedonický cenový index bytových jednotek v České republice
(4Q 2007 = 100 %)



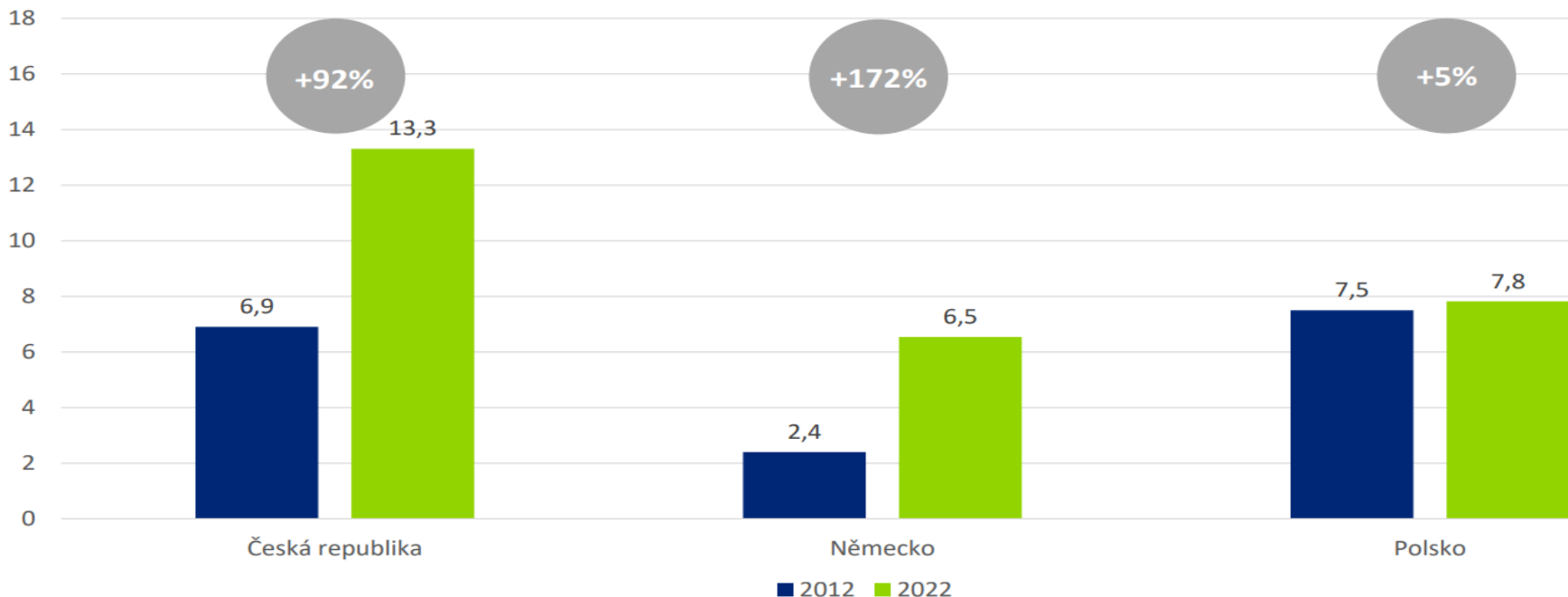
Dostupnost vlastního bydlení patří v České republice k nejhorším v celé Evropské unii
=> selhání státu.

Zatímco v roce 2008 českým domácnostem stačilo na pořízení průměrného bytu 6násobek průměrného čistého ročního příjmu, v loňském roce to již byl více než 13 násobek a tento index stále roste.

Dostupnost bydlení

Porovnání ČR s Německem a Polskem

Průměrný počet ročních hrubých mezd na koupi průměrného bytu



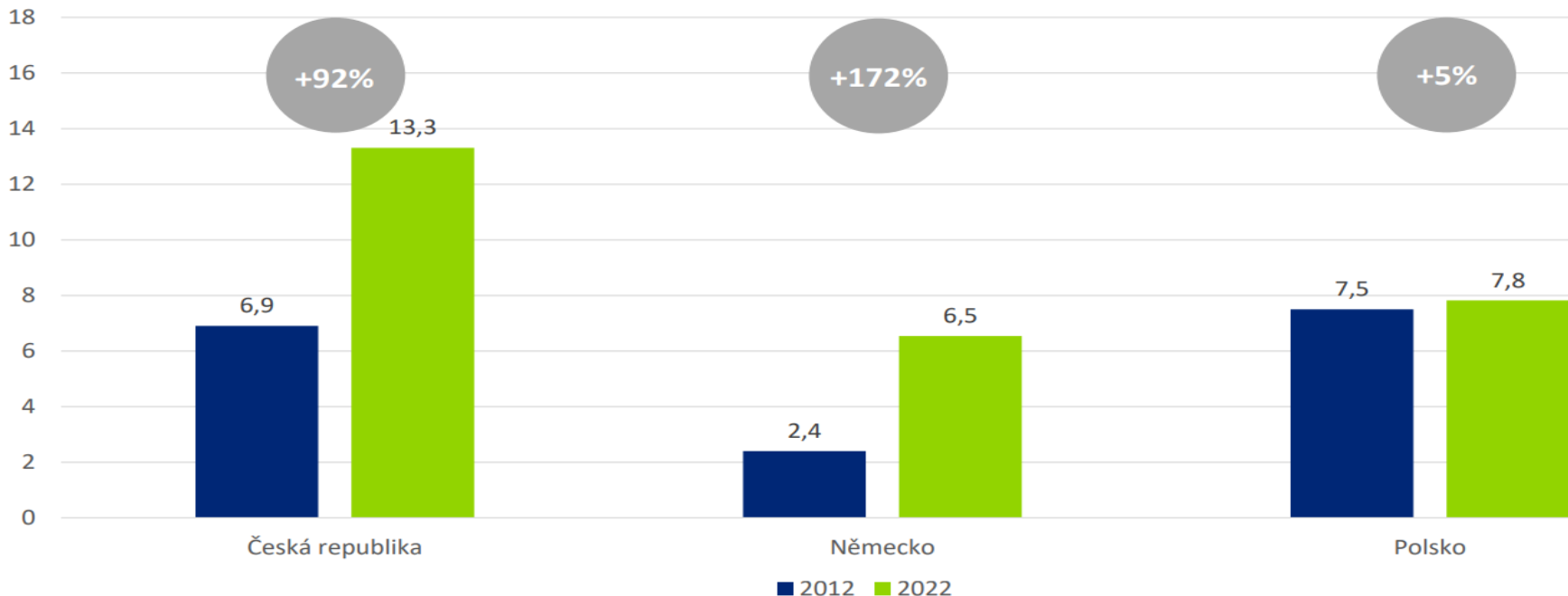
The availability of own housing in the Czech Republic is among the worst in the entire European Union => failure of the state.

While in 2008 Czech households needed 6 times the average net annual income to purchase an average apartment, last year it was already more than 13 times and this

Dostupnost bydlení

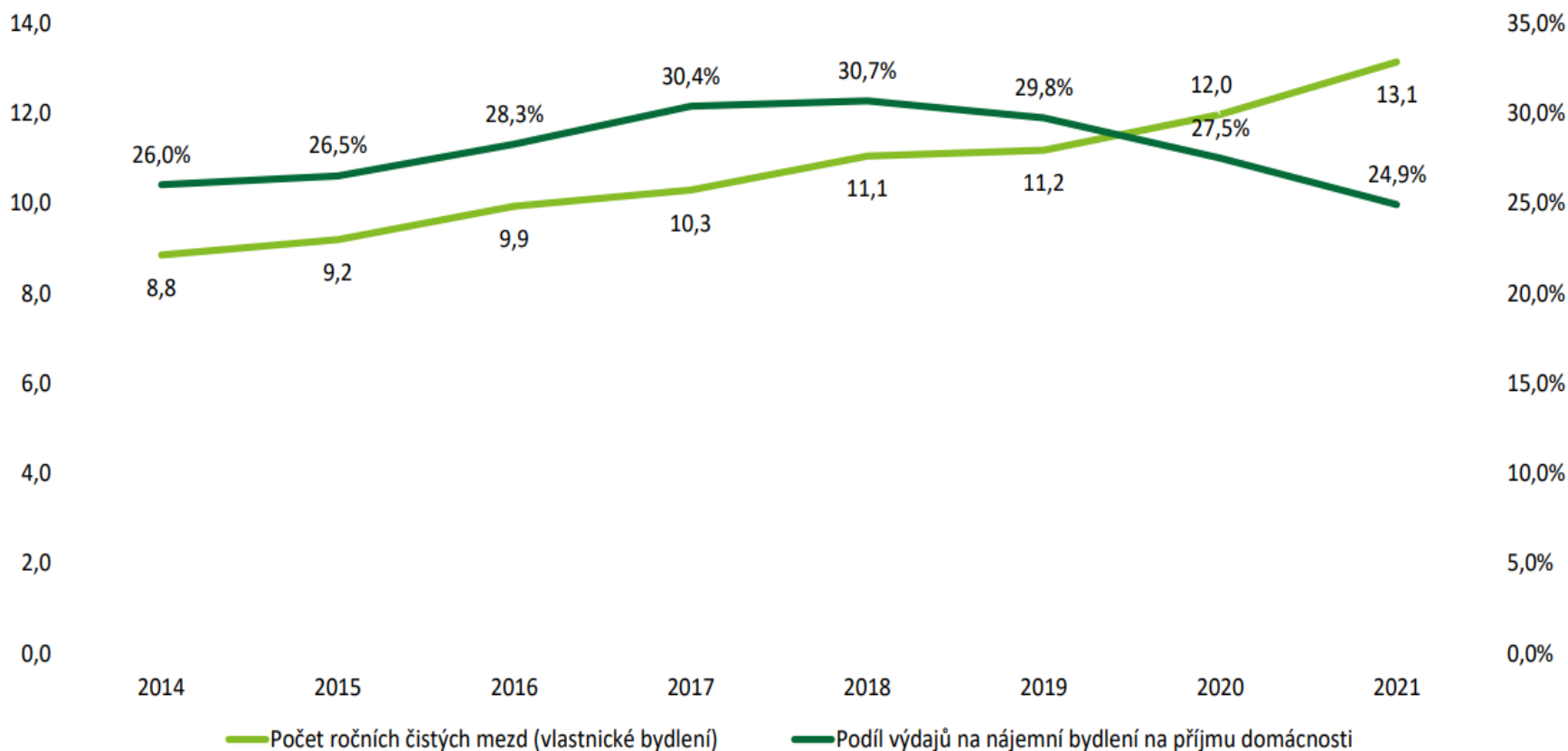
Porovnání ČR s Německem a Polskem

Průměrný počet ročních hrubých mezd na koupi průměrného bytu



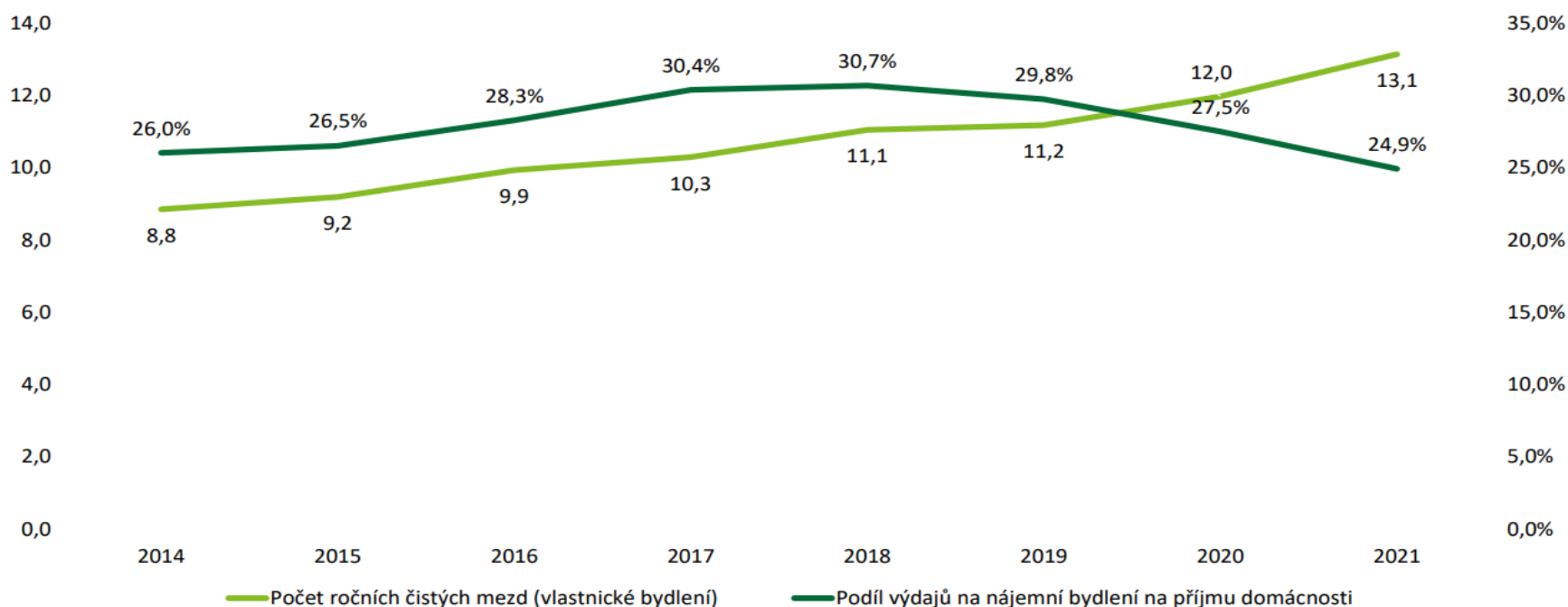
Dostupnost vlastnického a nájemního bydlení v Praze

Dosažitelnost bydlení



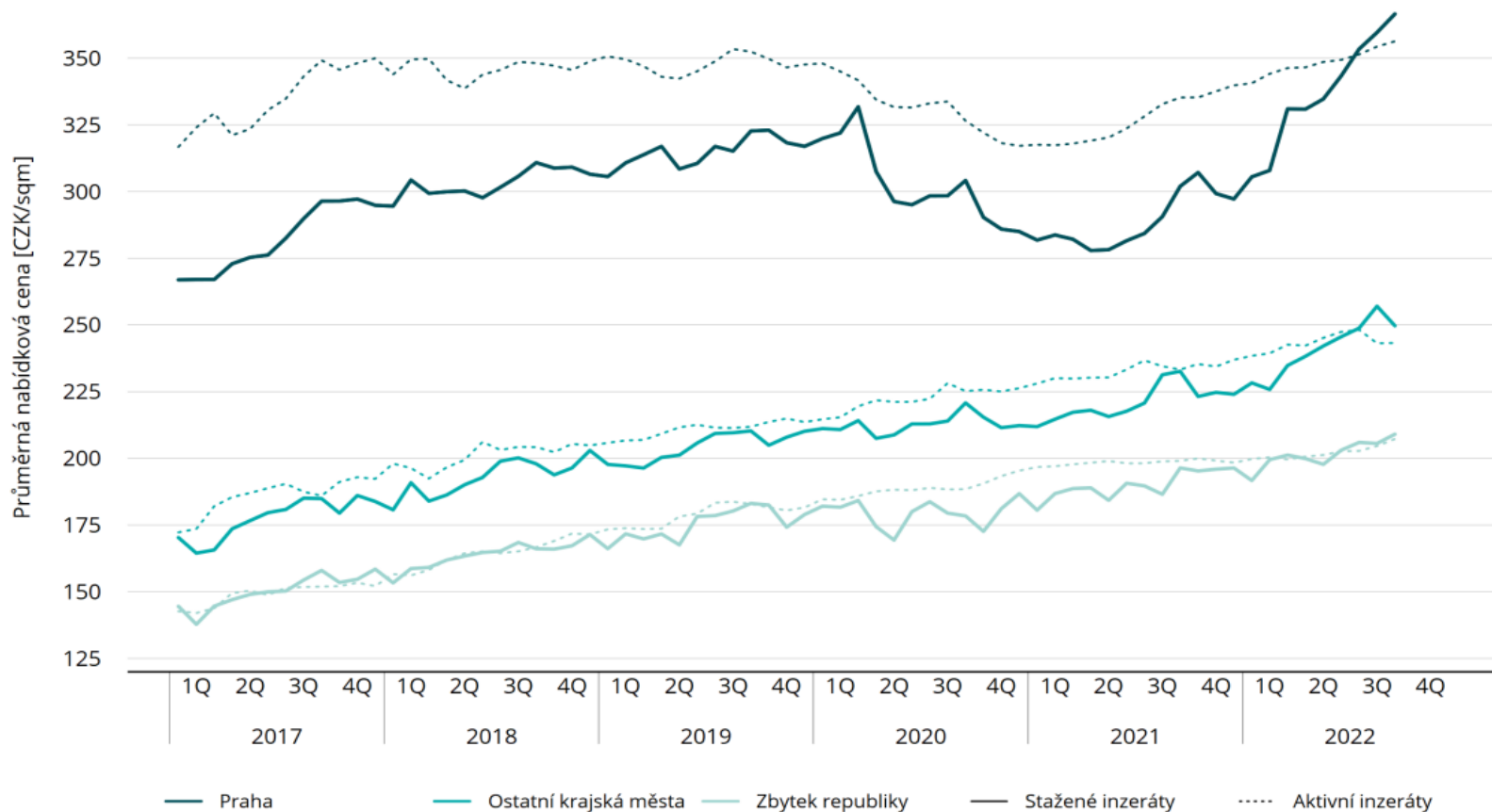
Dostupnost vlastnického a nájemního bydlení v Praze

Dosažitelnost bydlení



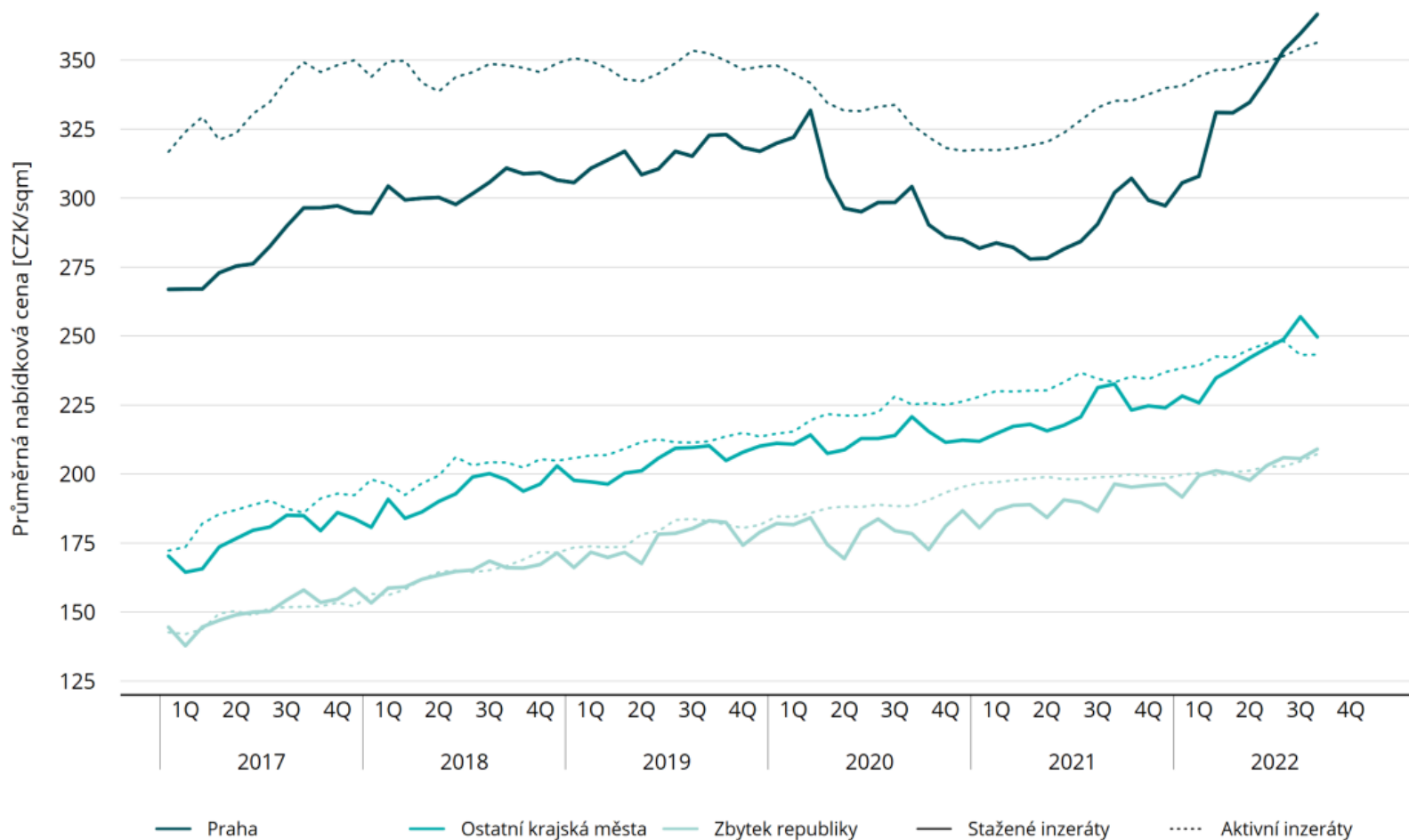
Nájemní trh v České republice

Průměrný nájem za m², září 2022



Nájemní trh v České republice

Průměrný nájem za m², září 2022



Nájemní trh v České republice

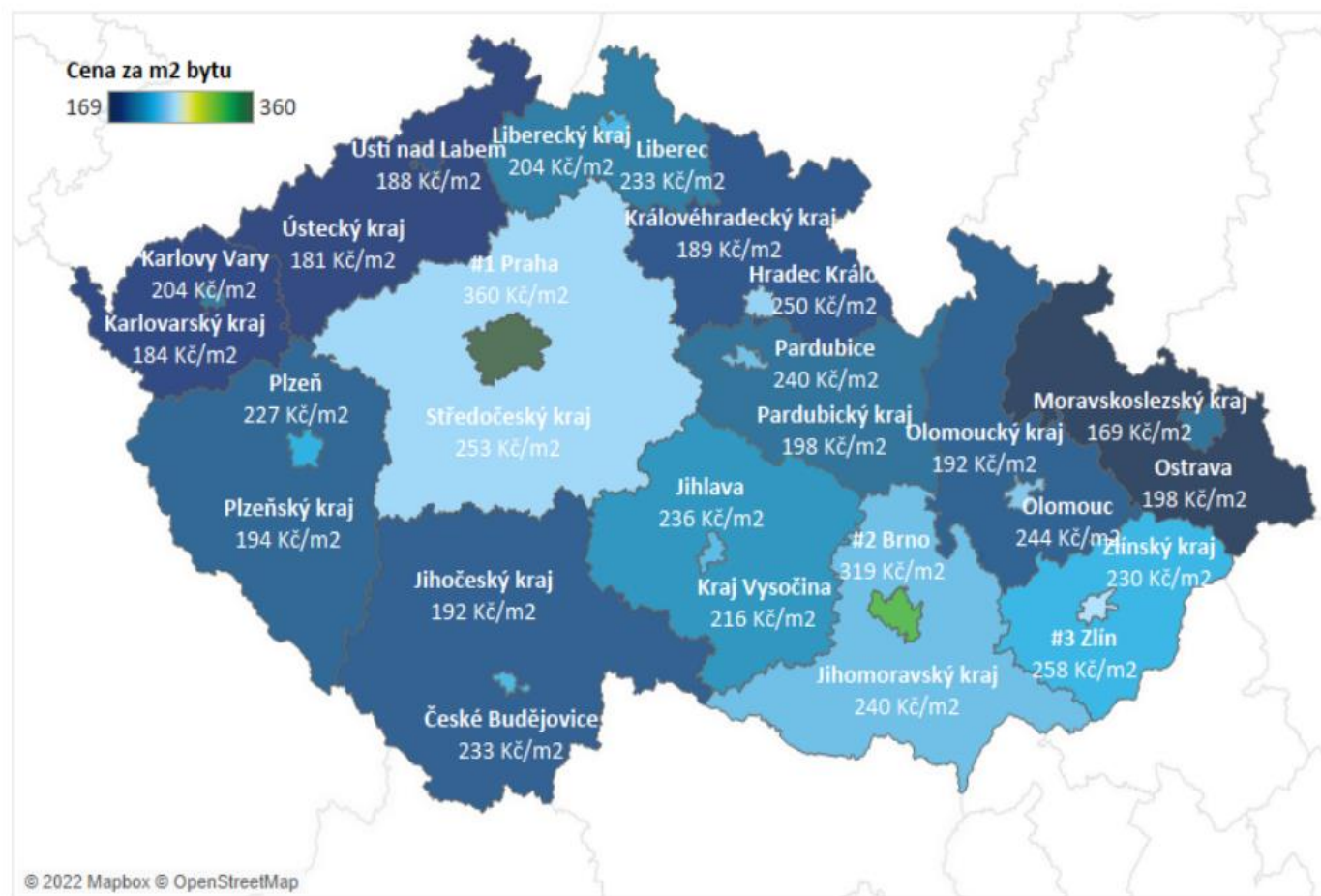
Průměrný nájem za m2, září 2022

Česká republika

Developerské projekty	Proměnná	323 Kč
	Počet	4 896
Cihlové domy	Proměnná	276 Kč
	Počet	23 496
Panelové domy	Proměnná	236 Kč
	Počet	9 394
Všechny segmenty	Proměnná	272 Kč
	Počet	37 786

Praha

Developerské projekty	Proměnná	380 Kč
	Počet	2 259
Cihlové domy	Proměnná	363 Kč
	Počet	8 750
Panelové domy	Proměnná	319 Kč
	Počet	1 744
Všechny segmenty	Proměnná	360 Kč
	Počet	12 753



Nájemní trh v České republice

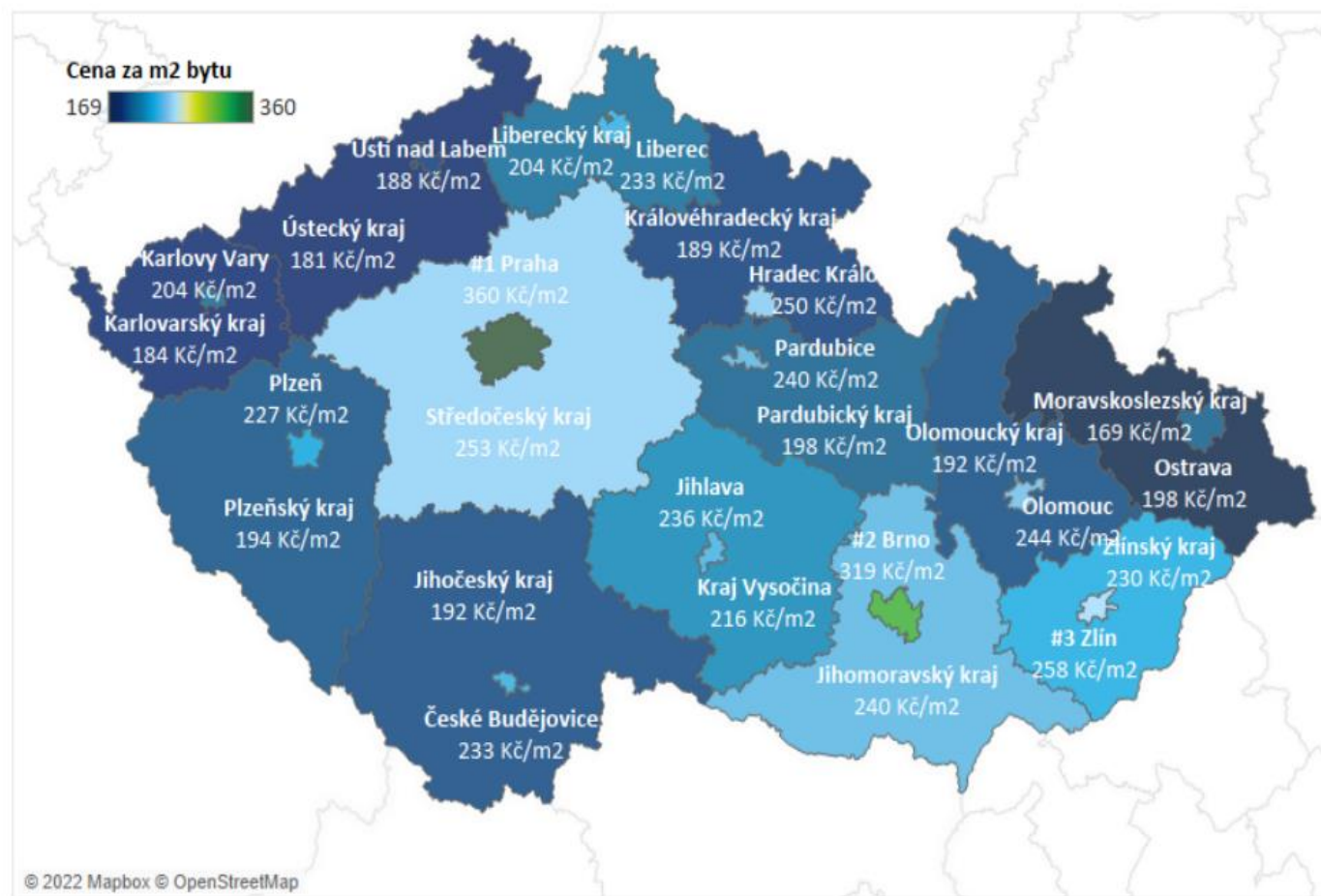
Průměrný nájem za m2, září 2022

Česká republika

Developerské projekty	Proměnná	323 Kč
	Počet	4 896
Cihlové domy	Proměnná	276 Kč
	Počet	23 496
Panelové domy	Proměnná	236 Kč
	Počet	9 394
Všechny segmenty	Proměnná	272 Kč
	Počet	37 786

Praha

Developerské projekty	Proměnná	380 Kč
	Počet	2 259
Cihlové domy	Proměnná	363 Kč
	Počet	8 750
Panelové domy	Proměnná	319 Kč
	Počet	1 744
Všechny segmenty	Proměnná	360 Kč
	Počet	12 753



Město	Byt 3+kk	Garsoniéra	Pokoj
			
Praha	21 000 - 25 000 Kč	16 000 - 20 000 Kč	7000 - 8500 Kč
Brno	18 000 - 22 000 Kč	11 000 - 13 000 Kč	5000 - 7000 Kč
Ostrava	12 000 - 13 500 Kč	6000 - 8000 Kč	3500 - 5000 Kč
Plzeň	19 000 - 22 000 Kč	9500 - 12 000Kč	4500 - 7000 Kč
Liberec	12 000 - 14 500 Kč	8000 - 10 000 Kč	4000 - 5000 Kč

Město	Byt 3+kk	Garsoniéra	Pokoj
			
Praha	21 000 - 25 000 Kč	16 000 - 20 000 Kč	7000 - 8500 Kč
Brno	18 000 - 22 000 Kč	11 000 - 13 000 Kč	5000 - 7000 Kč
Ostrava	12 000 - 13 500 Kč	6000 - 8000 Kč	3500 - 5000 Kč
Plzeň	19 000 - 22 000 Kč	9500 - 12 000Kč	4500 - 7000 Kč
Liberec	12 000 - 14 500 Kč	8000 - 10 000 Kč	4000 - 5000 Kč

Jak mohou přispět k řešení současného neutěšeného stavu v ČR bytová družstva :

-Na Ministerstvu pro místní rozvoj vznikla za přispění pracovní skupiny, jejímž členem byl i SČMBD, nová koncepce bydlení na období let 2021 až 2030. Tato koncepce je založena na třech pilířích:

vlastnickém, nájemním a družstevním bydlení

„Družstevní bydlení je populární forma vlastnictví. Zabýváme se různými druhy družstevního bydlení, protože jich existuje celá škála“ – bývalá ministryně MMR Klára Dostálová

S dotacemi na družstevní byty počítá
i návrh aktualizované koncepce rodinné
politiky vznikající na MPSV.



How housing cooperatives can contribute to solving the current unhappy situation in the Czech Republic:

-With the contribution of a working group, of which SČMBD was also a member, the Ministry for Regional Development created a new housing concept for the period 2021 to 2030. This concept is based on three pillars:

ownership, rental and cooperative housing

"Cooperative housing is a popular form of ownership. We deal with different types of cooperative housing, because there is a whole range of them" - former MMR Minister Klára D

He is counting on subsidies for cooperative apartments and a proposal for an updated family concept

policies emerging at the Ministry of Internal Affairs and Communications.



„V družstevním bydlení vidím budoucnost a správnou cestu. Družstevní bydlení konečně zažívá renesanci. Je ideální pro někoho, kdo chce skutečně bydlet a nemít byt jen jako investici či k pronajmu" Ivan Bartoš - ministr MMR



„ I see the future and the right path in cooperative housing. Cooperative housing is finally experiencing a renaissance. It is ideal for someone who really wants to live and not just have an apartment as an investment or to rent" Ivan Bartoš - Minister of MMR " Ivan Bartoš - minister MMR



Koncepce bydlení České republiky 2021+

- Dokument navazující na původní Koncepci bydlení ČR do roku 2020 byl vládou odsouhlasen 12.4.2020.
- Základním východiskem je i nadále konstatování, že zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce.
- Posláním státu je vytvářet stabilní prostředí podporující motivaci všech aktérů na trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě
- Opatření mají širokou působnost se zaměřením na podporu **nájemního a družstevního** segmentu bydlení

Housing concept of the Czech Republic 2021+

- The document following the original Housing Concept of the Czech Republic until 2020 was approved by the government on April 12, 2020.
- The basic starting point is still the statement that providing housing is basically the personal responsibility of the individual.
- The mission of the state is to create a stable environment supporting the motivation of all actors in the housing market for their personal activity
- The measures have a wide scope with a focus on supporting the rental and cooperative housing segment

Koncepce bydlení České republiky 2021+

Podpora družstevního a nájemního bydlení:

- Nastavení investiční podpory výstavby družstevního bydlení.
- Zkvalitnění informační podpory bytového družstevnictví se státní podporou.
- Zpracování doporučujících metodických dokumentů upravujících založení a následnou činnost bytového družstva.
- Zlepšení legislativního rámce se mají týkat zejména legislativní úpravy bytových družstev a úpravy nájmu bytu.

Housing concept of the Czech Republic 2021+

Support for cooperative and rental housing:

- Setting up investment support for the construction of cooperative housing.
- Improving the quality of information support for housing cooperatives with state support.
- Processing of recommending methodical documents governing the establishment and subsequent activities of the housing cooperative.
- The improvement of the legislative framework should relate mainly to the legislative regulation of housing cooperatives and the regulation of apartment rent.

Po více než 30 letech bezvýhradné podpory vlastnického bydlení v ČR dochází ke změně trendu a ke zjištění, že družstva mohou napomoci při řešení akutního nedostatku bytů, kdy se vlastní bydlení stává nedostupné i pro středně příjmové domácnosti.

V osmdesátých a devadesátých letech tvořily družstevní byty 40% podíl u nově postavených panelových domů. V průměru dokázala stavební bytová družstva generovat 20 tis. bytů ročně.

Zkušenosti ze zahraničí dokazují, že to jde, stačí se jen poučit a nehledat třetí cesty ...

„Chystáme podporu vzniku nových forem družstevnictví, chceme se inspirovat ve Vídni, Německu či Nizozemí. Plánujeme pilotáže družstevní výstavby ve spolupráci s družstvy i obcemi.“

Ivan Bartoš – ministr MMR

- **After more than 30 years of unconditional support for owner-occupied housing in the Czech Republic, there is a change in trend and the realization that cooperatives can help solve the acute housing shortage, when own housing becomes unaffordable even for middle-income households.**
- **In the 1980s and 1990s, cooperative apartments accounted for 40% of newly built prefab houses. On average, construction housing cooperatives were able to generate 20,000 apartments per year.**
- **Experience from abroad proves that it is possible, you just need to learn and not look for third ways...**

"We are going to support the creation of new forms of cooperatives, we want to be inspired by Vienna, Germany or the Netherlands. We are planning cooperative construction pilots in cooperation with cooperatives and municipalities." Ivan Bartoš – MMR minister

Hlavní výhody družstevního bydlení:

- Dostupnost prostřednictvím nižší marže družstevních developerů a v případě spolupráce s obcí možnost odložení platby za pozemek.
- Není nutná hypotéka, zájemci o družstevní bydlení nemusí prokazovat bonitu bance, úvěr si bere výstavbové bytové družstvo. Budoucímu členovi družstva a uživateli družstevního bytu stačí max 25 % ceny bytu.
- Cílem bytového družstva je uspokojení bytových potřeb svých členů, nejde o jednorázový zisk, ale o dlouhodobý výkon správy bytů.
- Družstevní podíl je předmětem dědictvého řízení, lze jej převést či darovat.

The main advantages of cooperative housing:

- Availability through a lower margin of cooperative developers and, in the case of cooperation with the municipality, the possibility of deferring the payment for the land.
- A mortgage is not necessary, those interested in co-operative housing do not need to prove their creditworthiness to the bank, the construction housing co-operative takes the loan. A maximum of 25% of the price of the apartment is sufficient for the future member of the cooperative and the user of the cooperative apartment.
- The goal of the housing cooperative is to satisfy the housing needs of its members, it is not a one-time profit, but a long-term performance of housing management.
- The cooperative share is the subject of inheritance proceedings, it can be transferred or donated.



A PŘECE SE STAVÍ



A PŘECE SE STAVÍ



Dodavateľ:
Apex Pella Firmov,
s. Narovská stavební a obchodní firma s.r.l.

Investičnosť:
M. Noulberg, tel.: 777 740 822

Adresa:
Centrum



Zahájení stavby 2019, zhotovitel Sdružení Pacov, stavební firma AGOS stavební a.s. Pelhřimov a 1. Kamenická stavební



PACOV HLÁŠÍ HOTOVO





DNY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR

**Význam družstevní a nájemní formy bydlení
v nové koncepci bydlení ČR**

Děkuji za pozornost

Jan Vysloužil
jan.vyslouzil@scmbd.cz