

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

KATEDRA EKONOMIKY A ŘÍZENÍ VE STAVEBNICTVÍ



DIPLOMOVÁ PRÁCE

Autor: Josef Hofmeister

Vedoucí práce: Ing. Michal Vondruška, Ph.D.

Praha, 2023



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Hofmeister** Jméno: **Josef** Osobní číslo: **468545**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Možnosti výstavby veřejného bytového fondu

Název diplomové práce anglicky:

Possibilities of building public housing

Pokyny pro vypracování:

Proveďte analýzu postupů výstavby veřejného bytového fondu v zahraničí. Vyhodnoťte nejlepší zjištěné metody a možnosti jejich využití v podmínkách ČR. Navrhněte postup pro výstavbu veřejného bytového fondu na komunální úrovni.

Seznam doporučené literatury:

-CHEN, J, STEPHENS, M, & MAN, Y (eds) 2014, The Future of Public Housing : Ongoing Trends in the East and the West, Springer Berlin / Heidelberg, Berlin, Heidelberg. Available from: ProQuest Ebook Central. [20 September 2022]
-POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika / Olga Poláková a kolektiv. 2006. ISBN 8086929035

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Michal Vondruška, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **22.09.2022** Termín odevzdání diplomové práce: **09.01.2023**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Michal Vondruška, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci napsal samostatně a výhradně s použitím citovaných pramenů. Souhlasím se zapůjčováním práce a jejím zveřejňováním.

V Praze dne 9. ledna 2023

Josef Hofmeister

Poděkování

Rád bych poděkoval panu Ing. Michalu Vondruškovi, Ph.D. za odborné vedení diplomové práce.

Dále bych rád poděkoval všem blízkým a rodině za pomoc a podporu po celou dobu studií.

**MOŽNOSTI VÝSTAVBY VŘEJNÉHO BYTOVÉHO
FONDU**

POSSIBILITIES OF BUILDING PUBLIC HOUSING

Abstrakt

Práce si dává za cíl popsat bytovou politiku České republiky, její vývoj a současnou situaci. Poté je uvedena rešerše bytových politik a zejména jejich úspěšných programů v Hong Kongu, Singapuru a Nizozemsku, které se pokouší aplikovat do českého prostředí. Aplikace probíhá na projekt rozvoje území v Hradci králové, jehož vývoj a současná situace je pro lepší pochopení potenciálních výsledků zahraničních programů také uveden. Výsledek nově navrženého programu výstavby bytů na komunální úrovni se ukazuje jako ziskový a udržitelný. Je ale konstatováno, že politická odvaha pro takové změny je málo pravděpodobná vzhledem k nastavení české společnosti.

Klíčová slova:

Bytová politika, výstavba bytů, bydlení, sociální bydlení, výstavba budov

Abstract

The thesis aims to describe the housing policy of the Czech Republic, its development and current situation. Then there is a review of housing policies and especially their successful programs in Hong Kong, Singapore and the Netherlands, which are trying to be applied to the Czech environment. The application is ongoing for the territory development project in Hradec Králové, the development and current situation of which is also presented for a better understanding of the potential results of foreign programs. The result of the newly designed housing development program at the municipal level is proving to be profitable and sustainable. It is stated, however, that the political courage for such changes is unlikely due to the setting of Czech society.

Key words:

Housing policy, housing construction, housing, social housing, public housing

Obsah

Seznam zkratk	- 9 -
1. Úvod	- 10 -
1.1. Motivace práce	- 10 -
1.2. Cíl práce a struktura	- 10 -
2. Pojmy a termíny	- 11 -
2.1. Bydlení, byt	- 11 -
2.1.1. Specifika bydlení	- 11 -
2.2. Selhání trhu s byty	- 13 -
2.2.1. Selhání z hlediska politických důvodů	- 13 -
2.2.2. Selhání ze hlediska sociálních důvodů	- 13 -
2.2.3. Selhání z hlediska ekonomických důvodů	- 14 -
2.3. Bytový fond	- 14 -
2.4. Bytová politika	- 14 -
2.5. Typy bytové politiky	- 15 -
3. Vývoj bytové politiky ČR	- 17 -
3.1. Před rokem 1918	- 17 -
3.2. Období do roku 1948	- 18 -
3.3. Mezi lety 1948 a 1989	- 20 -
3.4. Po roce 1989	- 21 -
3.4.1. Restituce	- 21 -
3.4.2. Převod bytového fondu obcím a privatizace	- 21 -
3.5. Současná bytová politika ČR	- 21 -
3.5.1. Bydlení České republiky 2021+	- 22 -
4. Stav bydlení v ČR z pohledu obyvatel	- 22 -
4.1. Finanční dostupnost bydlení	- 23 -

4.2.	Kvantitativní dostupnost bydlení	- 24 -
5.	Hong Kongský model bytové politiky	- 25 -
5.1.	Historie bytové politiky Hong Kongu.....	- 25 -
5.2.	Možnosti aplikace do českého prostředí	- 26 -
6.	Bytová politika Singapuru.....	- 27 -
6.1.	Historie bytové politiky Singapuru	- 28 -
6.1.1.	Výstavba bytového fondu	- 28 -
6.1.2.	Financování bytů.....	- 29 -
6.2.	Možnosti aplikace do českého prostředí	- 30 -
7.	Bytová politika Nizozemska.....	- 30 -
7.1.	Vývoj bytové politiky Nizozemska.....	- 31 -
7.2.	Asociace – jejich úloha v bytové politice	- 32 -
7.3.	Financování výstavby a nájemního bydlení.....	- 33 -
7.4.	Možnosti aplikace do českého prostředí	- 34 -
8.	Vývoj a současnost bydlení v Hradci Králové	- 35 -
8.1.	Urbanistický vývoj Hradce Králové.....	- 35 -
8.2.	Současný stav městského bytového fondu.....	- 38 -
8.3.	Výhled do roku 2040.....	- 39 -
9.	Varianty rozvoje lokality „za Pileťákem“	- 41 -
9.1.	Parametry porovnávaného bytového domu.....	- 43 -
9.2.	Ocenění parametrů bytového domu	- 45 -
9.3.	Současný plán výstavby – outsourcing soukromými developerskými společnostmi.....	- 48 -
9.4.	Aplikace a vyčíslení Hong Kongského modelu	- 48 -
9.5.	Ocenění výstavby nájemních bytů	- 54 -
9.5.1.	Výstavba sociálních bytů s fixovaným nájmem	- 55 -
9.5.2.	Výstavba nájemních bytů pro volný trh.....	- 59 -

10.	Výpočet ideálního rozložení výstavby v lokalitě.....	- 62 -
10.1.	Subjekt investora a správce bytového fondu	- 63 -
10.2.	Typy rozvoje lokality z finančního pohledu.....	- 64 -
10.3.	Vyčíslení rozvoje celé lokality	- 64 -
10.3.1.	Rozdělení schémat výstavby v etapě.....	- 65 -
10.3.2.	Časová souslednost etap.....	- 65 -
10.3.3.	Finanční výsledek výstavby	- 66 -
11.	Závěr a shrnutí výsledků.....	- 70 -
11.1.	Shrnutí dopadu případové studie	- 70 -
11.2.	Obecné shrnutí porovnání bytových politik	- 71 -
	Seznam tabulek, grafů a obrázků	- 73 -
	Seznam tabulek	- 73 -
	Seznam grafů.....	- 74 -
	Seznam obrázků	- 74 -
	Použité legislativní dokumenty.....	- 75 -
	Rakousko-uherské zákony	- 75 -
	Evropská legislativa	- 75 -
	Česká legislativa.....	- 75 -
	Seznam zdrojů.....	- 76 -
	Elektronické zdroje tabulek, grafů a obrázků	- 82 -
	Příloha č. 1 – Podrobné CF a CCF jednotlivých etap a celkové výstavby v lokalitě	- 83 -

Seznam zkratek

CCF	Kumulované cash flow
CF	Cash flow
CFV	Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
CPF	Central provident Fund
ČSÚ	Český statistický úřad
DBSS	Design, Build, and Sell scheme
DPH	Daň z přidané hodnoty
EC	Executive condominiums
EK	Evropská komise
EIA	Enviromental impact assessment
EU	Evropská unie
HDB	Housing & Development Board
HKHA	Hong Kong Housing Authority
HPH	Hrubá přidaná hodnota
HOS	Home ownership scheme
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NPV	Net present value
OECD	Organization for Economic Cooperation
ORP	Obec s rozšířenou působností
TPS	Tenant Purchase Scheme
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

1. Úvod

1.1. Motivace práce

Bydlení je od samého počátku civilizace vnímáno jako jeden z pilířů, kterým se vyznačuje organizovaná společnost. Úroveň života a kvalita obydlí je pak v přímé úměře s prosperitou obyvatel dané země nebo oblasti. V důsledku toho je této oblasti věnováno velké pozornosti nejen od soukromých osob, ale i státu a státních institucí.

Takové zásahy se napříč světem výrazně liší. Od velké kontroly a potlačení volného trhu, přes pomoc cílenou na určité skupiny společnosti až po velmi omezené zásahy pouze korigující volný trh. Míra státní aktivity je často závislá i na celkové státní politice, míře demokracie a přístupu k volnému trhu.

I přesto ale v zemích, které bychom v těchto parametrech téměř neodlišili, jako příklad můžeme uvést skupinu států České republiky nejbližší, tedy Evropskou unii, je často bytová politika států pojata jiným způsobem.

Právo na bydlení je v České republice nálezem ústavního soudu č. 231/2000 Sb. považováno za základní lidské právo, z čehož vyplývá defacto povinnost státu situaci minimálně monitorovat.

1.2. Cíl práce a struktura

Práce zkoumá přístup českého státu k bydlení, který je vyjádřen bytovou politikou. Nejprve definuje jednotlivé oblasti, typy přístupů státu k bytové politice, rozvoji bytového fondu a podobně. Je zde shrnut vývoj státních regulací a intervencí vzhledem k výstavbě, jakožto jeden z důležitých faktorů současné situace. Ta samotná je popsána v další části.

Analýza představuje příklad státního zásahu, který v současné době probíhá, a snaží se navrhnout a zhodnotit varianty, které využívají vlády jiných zemí po světě. Do kontrastu jsou postaveny varianty ze států, které považujeme za velmi odlišné z pohledu počínání na poli bytové politiky ale i stát, jehož prostředí je našemu velmi podobné. V závěru práce pak porovnání variant nabízí návod, kterým by se postup veřejné správy měl řídit pro její zlepšení.

V analytické části je vzhledem k charakteru zaměření autora práce brán v potaz majoritně pohled ekonomický, ač je nesporné, že tento pohled nemusí vždy být tím jediným.

2. Pojmy a termíny

2.1. Bydlení, byt

Bydlení je zásadní složkou lidského života. V našem obydlí trávíme podstatnou část našeho života a každý člověk své bydlení zařizuje tak, aby se v něm cítil dobře. Tento proces je obvykle dlouhodobý, bydlení je tedy velmi stálé a neměnné. Definuje společenský status na obě strany, tedy může jedince formovat v pozitivním smyslu, pokud má bydlení zajištěné, nicméně při absenci důstojného bydlení nebo absenci úplně může vést k vyloučení ze společnosti, kriminalizaci apod.

Termín bydlení nemá v ČR jasnou definici, většinou je v literatuře tímto slovem označován bytový fond (termín vysvětlen níže) nebo obecný popis bydlení. Pojmem byt se rozumí jednotka určená k obývání [1].

Termín byt má navíc i základ v právní rovině. Občanský zákoník ho definuje jako: *místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*

Samotný zákon 256/2013 sb. o katastru pak na vymezení v občanském zákoníku nebo v zákonu o vlastnictví bytů odkazuje. Tím vzniká řada spekulací a nedorozumění, protože není jasné, která definice by měla mít přednost.

Bydlení v jistém smyslu znamená i veličinu, která je bytovou politikou ovlivňována tak, aby byla co nejdostupnější pro každého obyvatele státu. V podobě bytů a dalších jednotek pro bydlení je s ním nakládáno jako se zbožím, které se na trhu chová do jisté míry dle principů nabídky a poptávky. Specifika, která však bydlení od ostatních statků odlišují jsou popsána v kapitole 2.1.1.

2.1.1. Specifika bydlení

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, bydlení je jako zboží v některých aspektech specifickým zbožím, které se liší od klasického zboží. Lux [2] definuje tato specifika:

- Heterogenita, komplexnost, multi-dimenzionálnost. Byty se navzájem liší v mnoha kategoriích, podle kterých je můžeme dělit. Je to například velikost, dispozice, podlaží, stav, nebo typ dle vlastnictví. Tyto interní faktory jsou doplněny externími, mezi které patří kvalita přilehlých prostor domu, infrastruktura, občanská vybavenost a podobně.
- Zboží dlouhodobé spotřeby a zároveň dlouhodobá investice. Vzhledem k předpokládané délce užívání bytu se jedná o zboží trvanlivé, nicméně je s ním zároveň počítáno jako s investicí (pokud se jedná o osobní vlastnictví), jelikož jeho pořízení je spojeno s velkými výdaji často rozloženými na delší dobu. Vlastníci tedy očekávají, že takové výdaje se jim vrátí v podobě hodnoty bydlení, které si pořídí.
- Fixace v prostoru. Výrazné specifikum tvoří jednoznačná lokalizovatelnost bydlení v prostoru. Dvě identické jednotky pro bydlení mohou být hodnocené rozdílně právě kvůli skutečnosti, že se liší v zasazení do prostoru. Můžeme hodnotit vzdálenost od městských center, dopravní dostupnost, vzdálenost k lékaři a do školy. Faktory v předchozí větě navyšují atraktivitu bydlení v určité lokalitě. Naopak třeba blízkost hlučným provozům, hlavním dopravním tahům a přílišná vzdálenost od zaměstnání pak mohou hodnotu bydlení výrazným způsobem devalvovat.
- Vysoké transakční náklady. Relokace, nalezení nového vhodného bydlení a samotný přesun jsou spojené s velkým úsilím a prostředky, které je třeba investovat. Proto se trh s bydlením jen velmi pomalu přizpůsobuje změnám.
- Nemožnost perfektní znalosti trhu. Výše zmíněná specifika jasně naznačují, že není lehké se v takovém trhu orientovat a často není snadné, správně ocenit bydlení právě kvůli vysokému počtu charakteristik, kdy každá může konečnou cenu ovlivnit.
- Relativně vysoká míra vměšování státu na trh. Státní zásahy do bydlení jsou podloženy všeobecnou úvahou ve vyspělých zemích, že by každému měla být garantována minimální úroveň standardu bydlení. Ochrana nájemníků před výkyvy nájemného, ochrana vlastníků před výraznými výkyvy úrokových sazeb nebo právní rámec vztahu vlastníka a nájemce jsou tak zavedeny napříč celým světem.

Tyto odlišnosti totiž mohou vyvolávat mnoho problémů, pokud by trh nebyl regulován zásahy státu.

2.2. Selhání trhu s byty

V průběhu historie nastala již několikrát situace, kdy se trh s byty stal pro větší skupinu obyvatel nedostupný. Dnešní zásahy státu jsou často ospravedlňovány právě těmito krizemi. Jejich původ měl různé příčiny, které se dají shrnout do širších kategorií sociálních důvodů, ekonomických důvodů a částečně i důvodů politických [1].

2.2.1. Selhání z hlediska politických důvodů

V dnešním prostředí západní společnosti tento jev není obvyklý, protože je spojen s velmi intenzivní intervencí státu (často po sobě jdoucí protichůdné zásahy do trhu s byty) nebo naopak s naprostou nečinností státu jako hlídače prostředí trhu. V prvním případě lze uvést aktuální případ Čínského propadu rezidenčního trhu v roce 2022. Ten byl zapříčiněn nenadálou změnou v postoji státu k soukromé rezidenční výstavbě [3]. V druhém případě lze nalézt příklad v Evropě 19. století. V neregulovaném prostředí za vleklé hospodářské recese se stalo bydlení přijatelné úrovně nedostupné. V takovém případě se do problémů dostává i řada majitelů nemovitostí, kteří nemají dostatek poptávky, a proto musí snižovat ceny, za které ubytování nabízí. Nízké příjmy vedou majitele k úsporám na údržbě a opravách, a návazně na tuto skutečnost se trh plní nekvalitním a neodpovídajícím bydlením [1].

Pro stát je důležité najít mezi dvěma problematickými póly stav, kdy intervence působí na kvalitu i na dostupnost bydlení pro stranu nabídky (stavitelé, vlastníci) i poptávky (investoři, nájemci).

2.2.2. Selhání ze hlediska sociálních důvodů

Selhání z pohledu sociálního je téma vysoce aktuální po celé Evropě. Kvůli zvyšujícím se cenám bydlení se objevuje stále větší skupina obyvatel, která si nemůže dovolit důstojné bydlení. Tím roste tlak na státy, které by podle kritiků měly tento stav vyřešit takovým způsobem, aby si každý obyvatel mohl dovolit bydlení dostatečné úrovně. Opět ale může trh selhat na obě strany dostupnosti takového bydlení. Pokud stát nezajistí dostatečnou podporu pro obyvatele, ale také pokud bude na trhu této podpory přebytek. V prvním případě dopadne tíha na nízkopříjmové vrstvy obyvatel, v druhém případě budou poškozeni stavitelé a investoři na nedotované části trhu.

2.2.3. Selhání z hlediska ekonomických důvodů

Selhání z ekonomických důvodů nastává ve chvíli, kdy se v prostředí volného trhu nenaplní jedna z podmínek nezbytně nutných pro jeho fungování. Nejčastěji je takové selhání zapříčiněné specifičností bydlení, jak byla popsána výše.

Setkat se můžeme se selháním principu konkurence, kdy prostředí není nastavené tak, aby si mohl konkurovat dostatečný počet subjektů a vytváří se monopol jednoho či malého počtu hráčů. Ti si pak s vědomím, že neexistuje varianta k jejich produktu, nastavují ceny vysoko nad přípustnou hranici pro drtivou část spotřebitelů. Takový jev ovlivňuje nejen cenu nových bytů, ale může nepřírozeně zvedat i ceny na sekundárním trhu se staršími byty [4].

2.3. Bytový fond

Pojmem bytový fond se běžně označuje soubor existujících bytů, se kterými lze nakládat. Rozdělujeme je v základu na fond soukromý a fond veřejný. V soukromém fondu jsou obsaženy jak byty ve výhradně soukromém vlastnictví, tak i byty v družstevním vlastnictví více soukromých osob a třeba i byty podnikové. Do veřejného bytového fondu spadají ty byty, které jsou vlastnictvím veřejného sektoru. O takových bytech hovoříme jako o obecních bytech. Pokud bychom tyto skupiny spojili, dostaneme bytový fond České republiky – tedy veškeré byty nacházející se v republice.

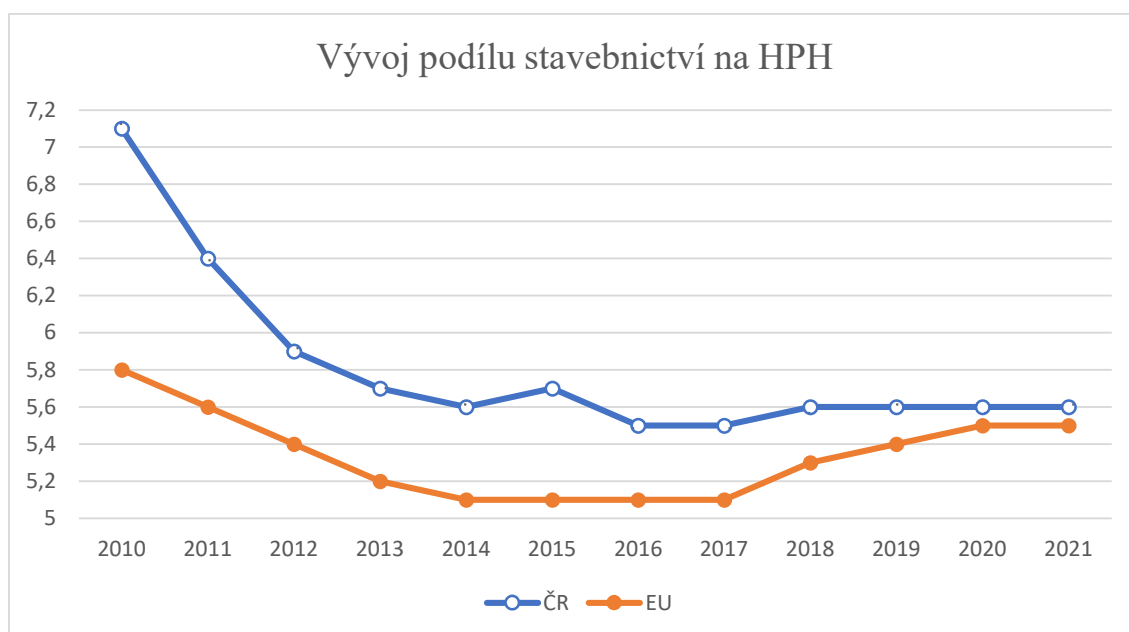
Tato práce se výhradně zaměřuje na rozvoj veřejného bytového fondu, resp. na jeho výstavbu. Proto pojmem bytový fond bývá obvykle myšlen bytový fond veřejných institucí.

2.4. Bytová politika

Pojem bytová politika pod sebou sdružuje širokou škálu regulací, zásahů a právních dokumentů, které mají vést buď k nápravě nebo udržení stavu bydlení. Ve zkratce se dá říct, že se jedná o jakoukoli akci, kterou provede stát. Může se jednat o legislativní rámec s celostátní působností, stejně jako rozhodnutí místních samospráv či jiných organizací, které hospodaří se státními, tj. veřejnými prostředky [5].

Státní zásahy do trhu s byty jsou prováděny s úmyslem napravit selhání trhu, které zamezuje určitým skupinám obyvatel si zajistit bydlení na důstojné úrovni. Kromě selhání trhu ale může stát vhodným nastavením bytové politiky podporovat hospodářský růst

země a reagovat na nepříznivou situaci v hospodářství. Dle Eurostatu [6] se sektor výstavby v roce 2020 podílel v České republice na hrubé přidané hodnotě (dále HPH) 5,6 %, v celoevropském průměru je to o desetinu procenta méně – 5,5 %. O nízkých investicích čistě do sektoru bydlení vypovídá fakt, že ač stavebnictví celkově tvoří lehce nadprůměrný podíl na HPH, podíl investic v poměru k hrubému domácímu produktu je oproti evropské unii (dále EU) o celé procento nižší (4,6 % v ČR oproti evropskému průměru 5,6 % v roce 2021) [6]. Vývoj podílu stavebnictví na hrubé přidané hodnotě v posledních letech je zobrazen v grafu č.1. Na druhou stranu nesprávné nastavení může vést k tzv. přehřátí trhu a kolapsu, pokud by byla bytová politika nepředvídatelně měněna. Takovým příkladem může být Čínská bytová krize v letech 2021-2022 [3].



Graf 1 - vývoj podílu stavebnictví na hrubé přidané hodnotě

Zdroj: EUROSTAT

2.5. Typy bytové politiky

Bytová politika se liší napříč všemi zeměmi. Těžko bychom našli země, které sdílejí shodnou bytovou politiku. Důvod je zejména ten, že trh s byty a obecně situace bydlení se stát od státu liší. Přispívá k tomu samozřejmě i politická situace v zemi. Nedemokratické režimy často více spoléhají na státem řízený systém, kdežto demokratická zřízení více či méně nechávají volný prostor trhu. Takové přístupy rozdělují bytovou politiku na doplňkovou a komplexní [1]. Doplňková bytová politika spoléhá na mechanismy volného trhu s tím, že pomoc nabízí pouze nejchudším a jinak vyloučeným

ze společnosti. Komplexní politika naproti tomu míří na všechny skupiny obyvatel, byť každou vrstvu ovlivňuje jiným způsobem.

Pokud bychom chtěli dělit typy bytových politik detailněji, Clapham [5] nám dává jistý návod, které ukazatele v zemi sledovat, abychom získali představu o přístupu země k bytové politice. Jedná se o kombinaci: Rozvinutí kapitalismu v sektoru bytové výstavby a s ním spojených jevů, Typu/míry sociálního státu, Organizace struktur, Výsledky bytové politiky. Na příkladu 6 zemí pak můžeme takové srovnání vidět v tabulce č. 1. Výsledkem není jednoznačné zařazení země k určitému typu, ale jen seznam podmínek, za kterých výstavba bytů funguje, míra kontroly a participace státu a všeobecné shrnutí, jak dostupné je důstojné bydlení a výši standardu takového bydlení.

Z tabulky je vidět, jak obtížná je jednoznačná charakterizace do přesných kategorií. Ačkoli v USA i ve Velké Británii panují podmínky vesměs velmi podobné, rovnost přístupu k bydlení důstojné úrovně je ve Spojených státech amerických nevyrovnanější.

Země	Znaky kapitalismu	Režim sociálního státu	Organizace struktur	Výsledky bytové politiky
Velká Británie	Liberální / vysoké HDP / flexibilní / financionalizovaný / nerovnost výsledků	Neoliberální	Tržně dominantní	Nerovnost / dobré podmínky bydlení
Švédsko	Kontrolovaný / vysoké HDP / neflexibilní / nefinancializovaný / rovnost výsledků	Sociálně-demokratický	Korporátní	Rovnost / dobré podmínky bydlení
Čína	Kontrolovaný / střední HDP / neflexibilní / nefinancializovaný / rovnost výsledků	Korporativistický	Vládně dominantní	Třídně rozdělující / zlepšující se podmínky
USA	Liberální / vysoké HDP / flexibilní / financionalizovaný / nerovnost výsledků	Neoliberální	Tržně dominantní	Vysoká nerovnost / dobré podmínky
Austrálie	Liberální / vysoké HDP / financionalizovaný / střední nerovnost výsledků	Neoliberální	Tržně dominantní	Nerovnost / dobré podmínky bydlení
Argentina	Kontrolovaný / nízké HDP / neflexibilní / nízké financionalizovaný / vysoká nerovnost výsledků	Latisko-americký	Tržně dominantní	Vysoká nerovnost / špatné podmínky

Tabulka 1 - Shrnutí hlavních faktorů pro odvození druhu bytové politiky
Zdroj: Clapham

Stát může svou bytovou politiku realizovat dvěma hlavními způsoby, co se podstaty podpory a podporovaných subjektů týče. Strategie tzv. poptávková se zaměřuje na poptávkovou stranu. V případě bytové politiky stojí na této straně investoři, nejčastěji v podobě obyvatel. Naopak nabídková podpora má pobízet subjekty na druhé straně, tedy

stavebníky v podobě obcí, krajů, neziskových organizací nebo soukromých společností. V radikálních zásazích stát také může přímo intervenovat na trhu s byty.

3. Vývoj bytové politiky ČR

Následující kapitola shrnuje vývoj státních intervencí do bytové politiky v posledním století a půl. Pro zjednodušení je číselně vyjádřené až období po pádu komunistického režimu, které má přímý vliv na dnešní situaci veřejného bytového fondu.

Nedostupnost bydlení pro nižší vrstvy obyvatelstva, jako byli drobní živnostníci, nízké postavení úředníci a zejména dělníci, se začala projevovat v průběhu 19. století s nástupem průmyslové revoluce s masivní migrací obyvatelstva za prací do měst a oblastí s průmyslovými podniky. Do té doby byla výstavba bytů i podmínky pronájmu státem neregulované.

Vývoj však ukázal, že volný trh nemá o stavbu a pronájem bydlení pro nízkopříjmové obyvatele zájem. Ukazuje se, že podnikatelé se příliš obávají neplacení nájemného, a proto jsou sice bytové domy v městech běžně stavěny [7], nicméně zůstávají pro spodní vrstvu obyvatelstva zapovězené. Cílem stavby činžovních domů byl totiž rychlý a poměrně bezrizikový zisk. Lidé z těchto skupin tak většinou nacházeli bydlení v okrajových částech měst nebo v přeplněných čtvrtích [8]. V Česku takové dělnické čtvrti vznikaly zejména v Praze – čtvrti jako Holešovice nebo Žižkov (v té době stále ještě samostatná města) byly oblasti s převážným zastoupením obyvatel nižších příjmů.

Různě velká státní podpora výstavby bytů – v té době spíše nepřímá – a zamezení růstu nájemného tak od 2. poloviny 19. století prochází celou Evropou, české země pod Rakouskem-Uherskem nevyjímaje.

3.1. Před rokem 1918

Ač byl nedostatek bytů v Rakousku-Uhersku patrný už od prvních dekad 19. století, nebyl stát prakticky nijak aktivní v jakékoli pomoci. První náznaky aktivity přinesly zákony z let 1852 (č. 253/1852 ř. z.) a 1873 (č. 70/1873 ř. z.). V jejich důsledku začaly v monarchii vznikat první bytová družstva na bázi svépomoci. Taková iniciativa bez konkrétní pomoci od státu ale znamenala jen mizivou pomoc, jejíž výsledky nebyly patrné.

Podpora zaměřená přímo na výstavbu dělnických bytů byla legislativně zakotvena zákonem č. 37/1892 ř. z., který nově postavené bytové domy s byty do 75 m² osvobodil od daně z nemovitosti na dobu 24 let. Později toto zvýhodnění stát prodloužil až do roku 1922 zákonem č. 144/1902 ř. z. Stále se ale jednalo o podporu nepřímou, tedy osvobození od plateb státu.

Přímá pomoc za státní peníze pro stavbu bytových domů byla zavedena až v roce 1908 založením Fondu císaře Františka Josefa I zákonem 285/1907 ř. z. Z takového fondu mohla být poskytnuta půjčka na stavbu nebo koupi obytných domů. Ani tyto prostředky ale nemohl čerpat každý, byly určeny pro družstva založená státními zaměstnanci.

Pokud se zaměříme jen čistě na území dnešní České republiky, problém s byty v tomto období nebyl v jejich počtu, ale především v kvalitě nabízeného ubytování. Pomoc spíše mířila na zlepšení podmínek, ve kterých nemajetní žijí z pohledu prostoru anebo hygieny [1]. S příchodem první světové války se problémy změnilly v důsledku přechodu ekonomiky na válečnou a rozvíjení pomoci se téměř zastavilo a do vzniku samostatného Československa.

3.2. Období do roku 1948

Přechod státního zřízení v roce 1918 z konstituční monarchie na republiku neznamenal zpočátku žádnou radikální změnu bytové politiky, nicméně s postupem času se přístup i intenzita podpory měnila. Důvodem ale nemuselo být jen nové demokratické zřízení, velkou měrou se podepsala i globální ekonomická situace, protože Československo jako země s nezanedbatelným podílem exportu výrobků [9] nejprve s celým světem prožilo růst 20. let, aby na jejich konci a v průběhu 30. let spadlo do recese způsobené velkou hospodářskou krizí a později ho výrazně ovlivnila události spojené s 2. světovou válkou. Poláková [1] proto rozděluje toto období na pět fází: období 1919-1924, 1925-1929, 1930-1938, 1939-1945 a 1945-1948. V nich lze hledat oblasti státní podpory a regulace v několika kategoriích. Jednalo se o regulaci trhu se stávajícími byty, ochranu nájemníků a podporou bytové výstavby.

Období do roku 1924 se nová vláda snaží konsolidovat situaci při všeobecné snaze o zotavení ekonomiky po válce. Stále zůstávaly v platnosti některé zákony z období rakouské monarchie, kterým ale většinou již nebyla prodloužena platnost a byly nahrazeny zákony novými. Poprvé byly agendou pověřeny i obce, které měly v prvních letech republiky za úkol regulovat trh s byty. Taková regulace zahrnovala například

omezení volnosti uzavírat nájemní smlouvy (preferováni byli státní zaměstnanci a členové armády) nebo bylo záměrně zákony zredukováno stěhování obyvatel. Větší restrikce ale byly vesměs zrušeny ke konci prvního období.

Asi nejdůležitějším faktorem trhu s byty byl zákon o ochraně nájemníků č. 275/1920 Sb. Ten změnil princip výpočtu zvýšení nájemného, které do té doby bylo zvyšováno jen dle výdajů na údržbu domu. Zavedl nové faktory, se kterými se nájemné mohlo měnit, a později jeho novely dále zcela deregulovaly nájemné u určitých skupin obyvatel nebo typu bytů novelou č. 85/1924 Sb.

Podpora výstavby nového bydlení bezprostředně po válce nebyla trhem výrazněji vyslyšena kvůli strachu z inflace a obecně z nejisté nálady ve společnosti. Z toho důvodu narostl po celém území nedostatek bytů, který byl už tak poznamenán obdobím války. S postupem času se ale situace zlepšovala a v průběhu dvacátých let dosáhl objem nových bytů vrcholu [10]. Stát podporoval výstavbu více způsoby. Po rakouské monarchii přebral existující Státní bytový fond a pro zvýšení zájmu o investice do bydlení zavedl v roce 1919 Zákon o podpoře stavebního ruchu. Ten pomocí státních záruk a státních příspěvků rozhýbával v druhém období stavební činnost. Dalším převzatým mechanismem, který se ukazoval jako účinný, bylo zachování prominutí daně z nemovitosti pro byty do určité výměry.

Co se týče výstavby samotným státem, nastal tlak až po začátku hospodářské krize na přelomu dvacátých a třicátých let. Stát, resp. obce začaly s přípravou projektů pro nejhudší obyvatele. Příkladem může být třeba sídliště Na Zelená Lišce v pražské Krči, které bylo postaveno na základě plánů města v letech 1932-1938. Není bez zajímavosti, že však nakonec investorem tohoto sídliště nebyla Praha, ale prospěšná společnost založená Ústřední sociální pojišťovnou (dnešní správa sociální zabezpečení) [11].

Po druhé světové válce byl při sčítání bytů zjištěn nedostatek ve výši 29 111. Po odsunu německého obyvatelstva z pohraničí se sice situace obrátila ve prospěch volných bytů o více než 350 000. Ale do této statistiky byly započítány i byty poškozené jiným využitím za války. Navíc většina z těchto bytů byla umístěna v pohraničí, kde nebyl zájem ani o bydlení, ani tyto oblasti znovu osídlovat [12]. Ve vnitrozemí byl nedostatek bytů enormní, a proto bylo vyhlášeno, že do roku 1948 bude postaveno přes 100 000 nových bytů. Tento plán se nakonec nepodařilo splnit jen zhruba z 10 % [1]. Navíc na počátku roku došlo k politickému vývoji, který v bytové politice znamenal významnou změnu.

3.3. Mezi lety 1948 a 1989

Pro komunistický režim byla bytová politika důležitým tématem. Byty byly ve velkém znárodněny a došlo k přerozdělení jednotek s preferencí na rodiny s dětmi a jiné skupiny preferované režimem. Těm bylo vyměřeno velmi nízké nájemné, které neodpovídalo nákladům na údržbu, jež musely být státem do velké míry dotované. Navíc přestaly existovat soukromé stavební podniky, takže veškerá nová výstavba spadala pod státní správu. Kombinace těchto faktorů vedla v průběhu 50. let ke stále vyšší ztrátovosti hospodaření s bydlením. Jako reakci stát začal přenášet povinnost stavby bytů na podniky jako zaměstnavatele a později povolil i vznik bytových družstev, a tím do financování vpustil i peníze občanů. Tato možnost bydlení se stala velmi populární, zejména z důvodu rychlejšího postupu výstavby a jistoty přidělení bytu.

S postupem času nastal ve výstavbě trend panelové, prefabrikované výstavby, jež je symbolem této éry bytové politiky dodnes. Díky tomuto způsobu došlo k výraznému zrychlení výstavby, která se ještě s časem zrychlovala, když původní typové domy o několika podlažích vytlačily vysoké a rozlehlé objekty o mnoha vchodech. Navíc i urbanistický způsob umisťování nových bloků a celých čtvrtí byl v některých městech velmi necitlivý a narušil dosavadní zástavbu. Někde vyrůstala sídliště na zelené louce, jinde jim musely ustoupit celé bloky původních domů z předchozích období zástavby a genius loci některých center tím bylo nenávratně změněno [1].

Kvalitativně byla nová zástavba nevalná, vzhledem k rychlosti od původního plánu k výstavbě nebyla vhodně řešena navazující infrastruktura a sídliště se stávala ostrovy odříznutými od center měst. Přímo na sídlištích chyběla vzhledem k podhodnocenému financování občanská vybavenost. Kvůli plánovanému rozmístění výstavby nabídka nedokázala pružně reagovat na poptávku, takže i když největší zájem o byty byl ve velkých městech, zejména v Praze, byty se nejvíce stavěly v jiných částech republiky. Tyto problémy se prohlubovaly po celá 60. léta a vzhledem k vážnosti této krize se na počátku 70. let stala výstavba bytového fondu jednou z priorit vládnoucího režimu.

Díky tomu vzniklo v letech 1971-1975 nejvíce bytů a zároveň byl tlak i na zvýšení kvality nového bydlení [10]. Poptávka nicméně nebyla stále uspokojena, a to také proto, že v letech 1960-1971 došlo k úbytku bytů zhruba ve výši 40 % nově postaveného bydlení. Takový úbytek způsobily demolice starých a nevyhovujících domů, nebo bourání za účelem nové výstavby [1].

Po roce 1975 nastal v rychlosti výstavby útlum a až do změny režimu se takový nárůst neopakoval. Můžeme ale konstatovat, že celkově se za komunismu podařilo zvýšit kvalitu bytů a snížit nedostatek. V porovnání se zeměmi západní Evropy ale nebylo tempo zaostávalo a před sametovou revolucí Československo v porovnání se západem zaostávalo v obou kategoriích [1].

3.4. Po roce 1989

3.4.1. Restituce

Nepodstatná část bytů ve státním majetku byla bezprostředně po revoluci navrácena v restitucích majitelům, jímž byl po únoru 1948 majetek zkonfiskován státem. Často se jednalo o celé domy s více bytovými jednotkami, ke kterým se dostali bývalí majitelé nebo jejich dědicové. Nájemníci, kteří v těchto bytech zůstali, usilovali o zachování přijatelné výše nájemného. Naopak noví majitelé chtěli co nejdříve zvednout příjmy tak, aby minimálně odpovídaly nákladům spojeným s vlastnictvím a provozem domů.

3.4.2. Převod bytového fondu obcím a privatizace

S bytovým fondem, který státu zůstal ve vlastnictví, bylo potřeba také naložit jinak než za minulého režimu. V první fázi byl veškerý státní bytový fond převeden do majetku příslušných obcí, ve kterých se byty nacházely. Společně s převodem v letech 1989 až 1991 však nebyly zavedeny žádná pravidla nebo omezení, jak se nabytým majetkem nakládat. Spolu s nabytým majetkem na obce padla i zodpovědnost za údržbu a správu všech těchto nemovitostí. V naprosté většině na takovou zátěž nebyly rozpočty měst připraveny. Díky volnosti na druhou stranu mohly obce samy rozhodnout, v jaké míře a jak rychle budou byty ve svém vlastnictví privatizovat. Volnost měly obce i v nastavení cen, za které byty nabízely. Někde měli proto nájemníci možnost byt odkoupit za cenu blízkou ceně tržní, jinde byla cena výrazně nižší [13].

V tom, kolik bytů bylo převedeno do majetku obcí, se data z různých zdrojů liší. Na základě více zdrojů (např. Poláková [1]) je ale jasné, že řádově šlo o desítky procent celkového bytového fondu [14].

3.5. Současná bytová politika ČR

Současná bytová politika České republiky je rozložena mezi téměř všechny složky státní správy, od vládní úrovně a ministerstev pro místní rozvoj a práce a sociálních věcí

nastavující vhodné legislativní, institucionální a fiskální prostředí pro všechny účastníky trhu s byty [15]. V prostředí nastaveném poté fungují zejména obce, na kterých je správa a rozvoj bydlení, ať už ve vlastní správě ale i v jiných rukou. EU naopak členské státy nepodmiňuje jednotnou politikou, ale nechává prostor všem členům k realizaci vlastních postupů a politik. Takový postup je zvolen i proto, že historie a současný stav je natolik odlišný v každé zemi, že najít univerzální politiku by bylo velmi obtížné.

Jako základní pilíř zastřešující rozvoj bydlení v České republice je metodika Bydlení České republiky 2021+. Ta nám podává zprávu a zhodnocení minulých koncepcí státu, zejména poslední koncepce z roku 2011, revidované v roce 2016 a nastavuje vizi, jak postupovat v rozvoji bydlení do roku 2030 [16].

3.5.1. Bydlení České republiky 2021+

Vládou schválený dokument představuje závaznou koncepci pro veřejný sektor do další dekády. Ohlíží se a vyhodnocuje minulou koncepci a navazuje na ní novými cíli, které jsou definovány zejména na základě dat Českého statistického úřadu (dále ČSÚ), ministerstva pro místní rozvoj (dále MMR), Organization for Economic Cooperation (dále OECD) a jiných organizací. Ukazuje přehled programů, které stát vypisuje jako dotace či úvěry jak nižším složkám státní správy, tak i fyzickým a právnickým osobám. V druhé fázi pak definuje nové cíle a stanovuje cesty, kterými k nim dojít.

Z dokumentu je vidět, že stát přes minulé období poměrně přesně odhadl výzvy, se kterými by se měl na trhu s byty potýkat. Jednalo se o zvyšování nedostupnosti bydlení z důvodu zvyšující se ceny, např. větší nákladovou zátěž spojenou s energiemi. Dokument konstatuje, že na českém trhu dochází k nerovnosti státní podpory pro výstavbu bydlení pro osobní vlastnictví oproti tomu pro nájemní bydlení. To nemá možnost odpočtu daně z přidané hodnoty (dále DPH). Pro stavebníka, který by rád byty po stavbě držel ve vlastnictví a pronajímal, to představuje významně vyšší investice.

4. Stav bydlení v ČR z pohledu obyvatel

V minulé kapitole byla popsána současná bytová politika státu, který nastavuje prostředí pro další subjekty, které se v prostředí bytové výstavby pohybují. Bytová politika samotná, neukazuje vždy dostatečně celkovou situaci, kterou vnímají obyvatelé jako koncový uživatel, ale v českém prostředí i obce jako správci a investoři bytů a nových

rezidenčních projektů. Celkovou situaci ovlivňuje celá řada faktorů. Rychlost výstavby ovlivní rychlost obnovy bytového fondu, ekonomická situace a kupní síla obyvatel zase dostupnost bydlení, pro dostatečně širokou skupinu. V této kapitole je proto popsán dostupnost a stav bydlení a bytového fondu tak, jak se jeví právě pro obyvatele ČR.

4.1. Finanční dostupnost bydlení

Protože investice do bydlení představuje pro většinu společnosti jednu z největších investic jejich života, je financování takové investice velmi specifické na rozdíl od například pořízení běžných spotřebních věcí. Dle výzkumu společnosti Deloitte z roku 2022 Property index potřebuje pro pořízení bytu o rozloze 70 m² obyvatel ČR 13,31 průměrných hrubých ročních platů. Češi tak na nový byt spoří v průměru nejdéle v Evropě [17]. Pořízení ve stejném modelu jako jiné levnější věci (za hotové peníze) tedy není pro naprostou většinu obyvatel možné. Lidé na pořízení bydlení šetří dlouho dopředu, a i přesto si při koupi musí vzít hypotéku.

Dlouhodobá státní podpora s cílem motivovat obyvatele k úsporám za účelem stavby nebo koupě bydlení je stavební spoření. To je zavedeno již od roku 1993 zákonem č. 96/1993 sb. o stavebním spoření upraveném o pozdější předpisy. Na základě tohoto zákona si občané ČR mohou zakládat u stavebních spořitelů účty, do kterých po dobu minimálně 6 let vkládají dle svých možností peníze. Ty bývají obvykle úročeny spořitelnou, a navíc jsou zhodnoceny i samotným státem. Ten úročí vložené prostředky 10 % ročně, maximálně však částkou 2 000 Kč. Dalším garantovaným bonusem při založení stavebního spoření je i možnost sjednat si hypoteční úvěr za podmínek známých při založení spoření. Tato dlouhodobá podpora tak slouží nejen jako možnost zhodnocení prostředků, ale i pro financování stavby, rekonstrukce či koupě nemovitosti. Tato podpora se ale v roce 2022 stala předmětem spekulací v rámci úvah o šetření ve státním rozpočtu, a proto je možné, že její fungování bude upraveno nebo zcela zrušeno [18].

Jako přímá podpora obyvatel pořizujících si vlastní bydlení je státním fondem podpory investic vypisováno ročně několik programů nabízejících dotace. První skupinou jsou dotace pro rekonstrukce a modernizace bytových domů. Programy Panel 2013+ a Zateplování mají za cíl revitalizaci a zlepšení energetických vlastností bytových domů. Takové dotace se ale týkají téměř výlučně starších domů, nové výstavby se nedotýkají, navíc žadatelem musí být společenství vlastníků jednotek, ne tedy jednotliví obyvatelé. Přímou podporu zajišťuje program vlastní bydlení [19], který je přímo zaměřen na osoby

žijící v manželství nebo registrovaném partnerství do věku 40 let. Ti mohou prostřednictvím programu dosáhnout na úvěr ve výši 3,5 milionu pro pořízení domu resp. 3 miliony Kč, pokud se jedná o pořízení bytu. V případě modernizace bydlení je částka zastropována částkou 750 tisíc. Vždy se však musí jednat o maximálně 90 % celkové částky investice. Úroková sazba je pro úspěšné žadatele každý rok stanovena dle základní sazby Evropské unie pro Českou republiku. V současné době je ale tato sazba stanovena pro období od 1.1.2023 na 7,43 % [20], což by znamenalo že státní úrok bude výrazně převyšovat hypotéky poskytované bankami. V takovém případě by musela následovat změna v pravidlech stanovení úroku, nebo jiná úprava, protože by se taková podpora s mnoha podmínkami pro čerpání stala v prostředí hypoték a půjček nekonkurenceschopnou.

Nástrojem, který by se dal označit za další formu podpory obyvatel, kteří se rozhodnou stavět bydlení, je možnost odpočtu úroků při podání daňového přiznání (tato mechanika byla již zmíněna při rozboru dokumentu Bydlení 2021+). Od 1.1.2021 si tak osoba s hypotečním úvěrem na svou osobu za účelem řešení situace bydlení pro sebe či blízkého snížit daňový základ až o 45 tisíc jednorázově nebo 22,5 tisíc ročně [21]. Tento typ podpory je tak vzhledem k podmínkám zaměřený čistě na obyvatele a osobní vlastnictví bytů.

4.2. Kvantitativní dostupnost bydlení

Srovnání nově postavených bytů na území České republiky na základě dat ČSÚ ukazuje, že počet nových bytů se v posledních letech ustálil kolem hranice 35 000 dokončených bytů ročně [22]. Takové číslo ale neukazuje alokaci těchto bytů. Větší města totiž často neunesou podíl, který by uspokojil poptávku v jejich místě. Tím se postupně vytváří deficit, který vede k čím dál většímu nedostatku a zvyšování cen. Např. v Praze se ročně dokončí kolem 5 000 nových bytů. Pro potřebné uspokojení poptávky by ale počet musel dosahovat výše 8 000, k čemuž se ani jeden z posledních 5 let nepřiblížil [23]. Takový nedostatek samozřejmě vytváří tlak na cenu, jak je vidět z již zmíněného výzkumu společnosti Deloitte.

5. Hong Kongský model bytové politiky

V příkrém kontrastu k současnému plánu města Hradec Králové jde již po desetiletí bytová politika uplatňovaná vládou Hong Kongu. V tomto městském státě a v současné chvíli speciální provincie Čínské Lidové republiky zaujímá stát velmi silnou pozici na trhu s byty, což je zajímavé zejména vzhledem k jeho přístupu k ostatním ekonomickým otázkám, ve kterých si počíná velmi neoliberalně.

5.1. Historie bytové politiky Hong Kongu

Bytová politika Hong Kongu se odvíjí od roku 1954, kdy ještě pod koloniální vládou Velké Británie představily úřady programy, které měly vést ke stimulaci poptávky po bytech a zároveň zvednout úroveň bydlení. Větším z nich byl The Resettlement Housing Scheme, tedy plán přesídlení obyvatel z chudinských čtvrtí nebo obětí přírodních katastrof do veřejným sektorem nově postavených čtvrtí. Druhý program, Low Cost Housing Scheme se zaměřoval na vyučené pracovníky dělnických profesí a na začínající duševně pracující. Později je ale přejímán názor, že oba programy byly jak politickým tahem koloniální vlády, tak zejména pragmatickou snahou o vysídlení čtvrtí, které chtěl stát použít pro ekonomický rozvoj země [24].

Další vlna programů přišla v 70. letech. Již existující vládní agentura Hong Kong Housing Authority (dále HKHA) pod sebe sloučila do té doby všechny existující složky bytové politiky: formulaci cílů a legislativy, řízení a plánování stavebních projektů i správu státního bytového fondu. A jako nejpodstatnější část nového přístupu bylo zavedení programu Home Ownership Scheme (dále HOS), do češtiny přeložitelné zhruba jako program vlastnictví domovů. Ten ustanovoval, že nově postavené byty pro prodej budou prodávány zejména nájemcům veřejných bytů a nižší střední třídě obyvatelstva – pro obě skupiny za podmínky, že se jedná o vlastnictví jejich prvního bytu. Nejpodstatnější ale byl fakt, že noví majitelé bytů v tomto programu pouze spolufinancovali pořízení bytu, většinou 30-50 % ceny. Zbytek kapitálu stále držela HKHA s tím, že majitelé bytů mohli později přistoupit k odkoupení zbytku podílu a získat byt do výlučného vlastnictví. Stejně tak byl i případný prodej bytu vázán splacením zbylé části HKHA. Program běžel od 70. let nepřetržitě až do roku 2003, kdy byl v souvislosti s výrazným propadem bytového trhu zrušen. Na nátlak veřejnosti byl ale v pozměněné verzi obnoven v roce 2012. Nová verze

již nefunguje na spoluúčasti, ale jako úrokovaná půjčka od HKHA, která je splatitelná v době prodeje bytu na volném trhu či odkoupení majitelem [25].

Pro úplnost je třeba zmínit, že později byl jako další důležitý program zaveden Tenant Purchase Scheme (dále TPS), který se dá přirovnat k privatizací probíhající v České republice po roce 1991. Jedná se o nabídky k odkoupení dosavadních bytů k pronájmu jejich stávajícím obyvatelům s rozdílem oproti České republice. Těmi největšími jsou omezení dalšího prodeje a fakt, že na takový odkup dosáhnou pouze některé skupiny obyvatel [26]. Tento program byl ale v roce 2006 zrušen se změnou koncepce bytové politiky státu.

V dalším postupu je prověřena a vyčíslena možnost, že by se program HOS převedl na typový dům. V případě programu TPS vzhledem k podmínkám nedává smysl uvažovat, protože se týkal odkupu dlouhodobě pronajímaných bytů, tedy schéma podobné privatizaci v ČR.

5.2. Možnosti aplikace do českého prostředí

Při implementaci některých myšlenek bytové politiky Hong Kongu je třeba uvést odlišnosti obou prostředí a případně upravit programy tak, aby byly proveditelné. Asi nejdůležitější je myšlenka agentury podobné HKHA. Vzhledem k mnohem rozvětvenějšímu systému státní správy (Hong Kong nemá nižší jednotky státní správy typu českých krajů či obcí [27]) v ČR není reálné, aby taková organizace připravovala legislativní rámce a zároveň sama řídila projekty výstavby bytů. Pokud by ale byla působnost omezena na realizaci a správu projektů, je myšlenka takového subjektu představitelná. Jako příklad lze uvést společnost Pražská developerská společnost, kterou jako příspěvkovou organizaci založilo hlavní město Praha v roce 2020. Ta se zaměřuje na rozvoj území a případnou realizaci projektů na pozemcích města a v rámci činností se nachází i správa dokončených projektů. Vzhledem ke krátké činnosti se ale zatím všechny projekty realizované společností nachází ve stádiu studií nebo maximálně přípravy pro územní rozhodnutí [28].

Realizace programu HOS je v legislativních podmínkách České republiky složitější, protože zatím není zkušenost s převodem pozemků obcí do příspěvkových organizací, kde by mohlo dojít k prodeji části nebo celého pozemku i s nově postavenou budovou. Existují sice případy privatizace majetku pomocí podniků spravující státní majetek (např. prodej majetku ve správě armády, Lesů České republiky apod.), vždy je ale majetek

titulován jako nepotřebný. Prodej veřejných nemovitostí, které jsou na trhu žádané, probíhá zejména v menších obcích, které usilují o zastavění určitých oblastí. Prodej ale neprobíhá přímo mezi kupcem a obcí jako majitelem pozemku a nejedná se o podíly, ale o celé nemovitosti. Je tedy pravděpodobné, že takový postup by zřejmě musel znamenat buď úpravu legislativy nebo případně jen potvrzení, že je taková operace možná.

Další překážkou implementace HOS je problematika hypoték, které by uchazeči o nákup podílu na bytové jednotce měli problém získat. V České republice není možné ručit v případě hypotéky podílem na nemovité věci, protože takový podíl není možné dobře definovat. Příkladem může být koupě bytu v bytovém družstvu, kdy kupující musí bance ručit jinou nemovitostí [29]. Tato překážka by vyžadovala změnu v komerčními bankami nabízených hypotékách či rozšíření nabízených hypoték státem.

Ve prospěch proveditelnosti těchto změn hovoří fakt, že i ve velmi podobném prostředí Velké Británie taková praxe funguje, a to co se týče organizací, které nakládají s majetkem státu, i co se týče hypoték poskytovaných na podílní vlastnictví nemovitostí [30].

Ačkoli tedy není v České republice prostředí pro takový systém plně nastavené, je možné bez hlubších strukturálních zásahů provést změny vedoucí ke stavu, kdy by mírně upravený model HOS byl proveditelný.

6. Bytová politika Singapuru

Zatímco ve většině států funguje bytová politika jako samostatná agenda, která řeší pouze výstavbu bytů státem a popř. jejich distribuci mezi obyvatele, některé země zvolily cestu komplexnější. Bytovou politiku zařadily s ostatními agendami jako součást komplexního sociálního systému. Důvodem je fakt, že byt nemusí fungovat jen jako místo k bydlení ale také jako investice, které řada rodin provádí i za účelem získání aktiv. Pokud stát dopomůže většině obyvatel k vlastnictví bytu, může počítat s tím, že vyřeší otázku bydlení a jeho obyvatelé budou finančně zajištěni. Pro zajištění takové služby je nicméně nutné nastavit velmi pozorně pravidla a prostředí, aby výsledek nevedl pouze k nefunkčnímu trhu s byty, což se částečně stalo v bývalých zemích východního bloku během druhé poloviny 20. století. Zemí, která již dlouho pracuje na aplikaci takto rozsáhlé politiky je Singapur, ostrovní stát městský stát s populací okolo pěti a půl milionu obyvatel. Svou rozlohou, populací a typem státu se liší od České republiky, jedná se o

jeden z nejrozvinutějších států v Asii s HDP na obyvatele téměř třikrát vyšším než v Česku [31]. A právě díky velké kupní síle a také nedostatku prostoru, se kterým se musí Singapur potýkat, můžeme popsat systém, jaký k těmto výzvám zaujal stát. Minimálně problém s místem je totiž problém, který lze pozorovat i v našich podmínkách v některých městech.

Díky velmi silné pozici státu, který vystupuje pomocí svých agentur jako určující síla na trhu, dokázal Singapur od své nezávislosti dosáhnout skrz své politiky finančního zajištění svých obyvatel v podobě vlastnictví bytu. V roce 2011 vlastnilo byt, ve kterém v té době žilo, přes 90 % všech obyvatel a 83 % celého bytového fondu bylo financováno státem [32]. Přitom před rokem 1965, kdy se Singapur osamostatnil od koloniální nadvlády, byla aktivita státu v oblasti bydlení velmi malá. Tento přerod hodnotí Deng [25] jako změnu z národa tzv. homeseekers (těch, co bydlení poptávají) na národ vlastníků. Jak již ale bylo řečeno, tento přerod neprobíhal jen pomocí čistě bytové politiky, nýbrž díky dlouhodobému centrálnímu plánování, a to nejen v oblasti bydlení, ale v rámci celé sociální politiky, v níž hrála ta bytová podstatnou úlohu.

6.1. Historie bytové politiky Singapuru

Ač se bytová politika Singapuru začala výrazně rozvíjet až s osamostatněním, její základy byly položeny již dříve za britské nadvlády. Ještě pod jejich správou byla založena Housing & Development Board (dále HDB), rada, která převzala zodpovědnost nad plánováním a kontrolou státního developmentu. Ještě dříve pak založili Central Provident Fund (dále CPF). Tento fond fungující od roku 1955 má mnohem širší pole působnosti, nicméně v průběhu času se část věnující podpoře financování bydlení pro obyvatele Singapuru stala jednou z dominantních složek. Jeho dalšími částmi jsou například důchodové spoření nebo zdravotní pojištění. Je tedy vidět, že se jedná o univerzální nástroj sociálního systému Singapuru [33].

6.1.1. Výstavba bytového fondu

V prvních letech své existence se HDB zaměřilo na rychlé řešení bytové krize poměrně pragmatickými řešeními. Stavbou vysokých budov a zahušťováním sídlišť se jim ale povedlo za první 3 roky postavit přes 20 tisíc bytových jednotek a překonat tak nejhlubší část krize [34]. V takovou chvíli bylo nutné zaměřit se na dlouhodobá řešení s výhledem a legislativou stanovenými vládou. Stále ale převažoval zájem o výstavbu bydlení ve velkých objemech. Proto byly navrženy jednoduché utilitární bloky, které byly stavěny

po celém území Singapuru. Do roku 1980 tímto způsobem byla HDB schopná postavit byty pro téměř 70 % populace [35]. Všechny tyto byty byly pronajímány a později prodávány pod programy (zmiňnými níže) za výhodných podmínek.

V roce 1995 poté vstoupili do výstavby bytů i soukromé firmy. Těm byly v aukcích prodávány pozemky pro výstavbu bytů, které byly navrhovány stejně jako ty financované přímo HDB. Jejich prodej ale probíhal na volném trhu bez přímých cenových zvýhodnění. Takové byty byly stavěny především pro obyvatele, kteří z různých důvodů nedosáhli na byty budované HDB, ale neměli být dle státu přehlíženi. Pro podporu takových obyvatel pak stát zřizoval granty, které dorovnávaly vyšší ceny na volném trhu. Tyto dva programy se nazývaly executive condominiums (dále EC) a Design, Build, and Sell scheme (dále DBSS), nicméně jejich rozsah byl výrazně nižší než u přímé státní výstavby [25].

Je nutné poznamenat, že takto výrazný zásah do bytové výstavby téměř vytlačil z trhu soukromé developery, kteří v roce 2021 stáli za výstavbou asi 22 % z celkového počtu 1,39 milionu bytových jednotek v Singapuru [35]. Jediným segmentem, ve kterém nachází a nacházeli uplatnění soukromí developeři, jsou výstavby luxusních bytů, které nespádají pod žádný z dotovaných programů a také již zmíněné programy EC a DBSS.

6.1.2. Financování bytů

V otázce financování výstavby a zejména prodeje bytů z pohledu obyvatel je pak důležitá pozice dalšího prvku bytové politiky – organizace CPF. Obyvatelé, kteří se ucházejí o byt budovaný HDB nebo v rámci programu DBSS, mohou za splnění podmínek dosáhnout na půjčku poskytovanou HDB zvanou Concessionary rate loans v překladu půjčka se zvýhodněnou sazbou. Úrok takové půjčky je odvozován od úroku právě na účtu v CPF a je vždy vyšší o 0,1 % [36].

Samotné CPF je povinné spoření zajišťované státem, kam si obyvatelé a lidé s trvalým pobytem v Singapuru odkládají část svých peněz za účelem důchodového spoření. Postupem času se spořicí systém rozrostl do dnešní podoby, kdy si občané odkládají peníze na více různých účtů – na běžný účet, speciální účet a zdravotní účet. Peníze na účtech jsou úročeny sazbou až 5 % podle výše uložených peněz a jejich alokaci na jednotlivých účtech. Povinností je mít v době dovršení 55 let věku uloženou minimální částku na speciálním a zdravotním účtu a zároveň se v tomto věku vytvoří poslední účet – důchodový [33].

V návaznosti na tento systém spoření byl od roku 1968 v rámci programu Private housing scheme zaveden systém možnosti použití peněz z běžného účtu CPF na platby v rámci koupě bytu budovaným HDB, nebo i soukromým developerem v rámci schválených projektů. V rámci takového výběru pak jako bonus pro obyvatele funguje i systém odpouštění poplatků a snižování byrokracie pro čerpání peněz pro celou platbu za byt nebo jako čerpání splátek [25].

Dalším zdrojem financování, které stát nabízí skrz CPF, jsou již zmíněné dotace pro byty přeprodávané v rámci druhotného trhu anebo schémat DBSS a EC.

6.2. Možnosti aplikace do českého prostředí

Z hrubého představení systému bytové politiky a celkového sociálního schématu Singapuru v minulé kapitole je očividné, že jednotlivá řešení nejsou ničím zásadní samostatně. Dávají ale smysl, pokud jsou pojata systémově ve větším balíku pravidel a rozhodnutí. V porovnání s prostředím českého trhu s byty a státními zásahy do něj se jedná o téměř úplný opak a je krajně nepravděpodobné, že by mohlo dojít k tak radikální změně kurzu.

Zároveň tato práce není svým rozsahem zaměřena na sociální politiku, jejíž řešení Singapurského vzoru vyžaduje společně. Základy, na kterých byl vystavěn systém bytové politiky Singapuru, tedy dosažení co největšího počtu obyvatel vlastníci svou střechu nad hlavou, jsou v Česku odlišné.

Řešení, která se dají do tuzemské bytové politiky promítnout, mohou být tak jen vzorová řešení vztahu město (popř. jeho organizace zavedená v možnosti aplikace Hong Kongského modelu) a soukromý developer. Z programů DBSS a EC může Česká republika a její státní správa převzít zásady prodeje pozemků developerům. Takový přístup by mohl městu přinášet kontrolu na budoucím využití pozemků z pohledu skladby bytů, cílové klientely apod. při zachování outsourcingu veškerého projektového řízení a inženýringu soukromými subjekty a rychlých výdělků za prodej území.

7. Bytová politika Nizozemska

Po uvedení modelu dvou asijských zemí, které se výrazně odlišují postojem k bytové politice, je zkoumána bytová politika Nizozemska, země, která je ČR mnohem bližší, co se společenského a tržního prostředí týče. Nizozemský model si vysloužil hlavně na

přelomu tisíciletí uznání za formu, kterou země na bytovém trhu vystupovala. Postoj země v jinak převážně velmi neoliberalními postupy většiny západoevropských zemí byl velmi sociálně zaměřený. Velmi specificky rozvinutý systém celkové sociální politiky totiž právě k takovému směřování položil základy. Historický kontext a významné prvky systému a zamyšlení nad potenciálním vzorem pro ČR jsou popsány v kapitolách níže. Pozornost je směřována na možnosti implementace zaměřena na nájemní sektor pro nízkopříjmové obyvatele.

7.1. Vývoj bytové politiky Nizozemska

Stejně jako zbytek západní Evropy se po skončení 2. světové války potýkalo Nizozemsko s akutním nedostatkem bytů. Právě v Nizozemí tento nedostatek vedl k intenzivním zásahům státu na bytovém trhu. Tyto kroky byly širokou společností schvalovány i přes jinak převážnou podporu volného trhu. Díky tomu mohla země překonat velmi strmý nárůst obyvatel v 60. a 70. letech minulého století. Podíl bytů postavených veřejným sektorem se mezi lety 1945 a 1990 změnil z pouhých 12 % na celých 44 % z celkového bytového fondu. Ten byl nejčastěji spravován asociacemi, které byly semi-státního charakteru. Na jednu stranu přijímaly rozsáhlé dotace od státu, ale na trhu operovaly hospodářsky samostatně, i když podléhaly určitým omezením dle legislativy (např. zastropování nájmu) [37].

Po roce 1990 ale nastalo postupné uvolňování trhu a důraz začal být kladen na volný trh a soukromé investory, základním kamenem se stalo The Memorandum on Housing, legislativa podporující soběstačnost, decentralizaci a deregulaci bytové politiky. Takový transfer zodpovědnosti dopadl na lokální samosprávy a nezávislé asociace spravující byty do té doby legislativně podřízené centrální vládě. Po větší volnosti udělené asociacím přišel na řadu druhý důležitý krok vedoucí k větší nezávislosti těchto organizací na státních podporách. Tím byl The Grossing and Balancing Operation, kdy se stát v jednom kroku zbavil závazku dlouhodobých dotací a zároveň chtěl předčasně splatit zbylé půjčky těchto asociací. Vše bylo založeno na faktu, že neustálé dotování sektoru nebylo z finančního hlediska pro stát udržitelné. Tento akt byl uveden v platnost po dohodě s druhou stranou v roce 1995. Výhody pro stát byly jednoznačně určitelné. S koncem velkých dotací se nejen vládě uvolnily nemalé prostředky, ale také již nebyl zatížen neobjektivitou při regulacích na trhu s byty či určením nájemného. Nicméně tato změna nesla výhody i pro stranu druhou – asociace. Sice se musely vzdát svých rezerv při platbě půjček, nicméně větší rozvolnění jim umožnilo nastavení více tržně orientovaných cen

v oblasti nájmu, které do té doby byly v mnoha částech ztrátové v porovnání s neregulovaným volným trhem [25]. Současná situace legislativy v oblasti podpory je, co se porovnání mezi nájmem a koupí bytu týče, podobná situaci v ČR. Při koupi bytu si noví majitelé mohou ulevovat na daních pomocí odepisování úroků, kdežto pronajímatelé takové možnosti nemají.

7.2. Asociace – jejich úloha v bytové politice

Asociace jsou nejdůležitějším prvkem provádění bytové politiky Nizozemska. Jejich vznik je spojen s prvním zákonem o bydlení z roku 1901 a v dnešní době jich na celém území státu funguje přes 400. Z principu se jedná o neziskové organizace, které se primárně zaměřují na zajištění bydlení nízkopříjmových a znevýhodněných skupin obyvatel. I když je jejich činnost částečně dotována z veřejných zdrojů, fungují nezávisle na státu a samy zodpovídají za své hospodaření. I proto kromě bydlení pro sociálně slabší obyvatele realizují částečně i projekty s klasickými byty na volném trhu. Většina bytů v jejich držení ale stále zůstává jako nájemní [38].

Po uvedení The Grossing and Balancing Operation se stát sice vyrovnal s potenciálně nekonečným ztrátovým dotováním asociací, ale současně nastala otázka, jak skrz tyto subjekty efektivně zajistit podporu potřebným obyvatelům a současně neovlivnit trh natolik, aby ohrožoval ostatní účastníky trhu s byty. Navíc nebylo jasné, jak se k na jedné straně volně hospodařícím, ale na straně druhé stále částečně dotovaným asociacím bude stavět komise EU. Hrozilo totiž, že by takový stav mohla pokládat za nepřipustné ovlivňování trhu. Nicméně dle rozhodnutí v roce 2005, Evropská komise (dále EK) udělila sektoru sociálního bydlení výjimku v oblasti zasahování státu. Dle jejího vyjádření je v tomto sektoru intervence státu přípustná a v mnoha případech i nutná, vzhledem k možnosti vytváření velkých rozdílů mezi obyvateli. V dopisu ze dne 14.7.2005 pak EK vyzdvihla 3 principy, které musí nutně bytové asociace v Nizozemsku dodržet, aby mohly nadále přijímat státní podporu.

Tam, kde asociace přijímají státní podporu, je nezbytné hledět nejen na maximalizaci hodnoty a zisku, ale i na podporu a rozsah sociálního bydlení. Není vyloučeno zapojovat se nebo samostatně realizovat projekty čistě komerční, avšak zde je účast státu v podobě finanční podpory nepřipustná. Další část podmínky pak vymezila, že případně zisky a volné finance asociací je možné znovu investovat pouze do bytového sektoru. V případě převisu nabídky sociálního bydlení by se měly nadbytečné byty prodat na volném trhu

tak, aby procento bytů podporovaných státem bylo menšinovou částí bytového fondu. Z těchto podmínek vyplývá, že hlavním zájmem asociací by měly být skupiny znevýhodněných obyvatel. Jedná se zejména o důchodce, skupinu na dolní hranici příjmů a také klíčové zaměstnance státu.

Pozdější nařízení EU č. 642/2009 taxativně nařídilo maximální poměr bytů s vyšším než stanoveným nájmem na 10 % z celkového počtu spravovaných bytů. Toto omezení se netýká projektů, které jsou určeny pro přímý prodej do osobního vlastnictví ale pouze pro byty určené k dlouhodobým nájům.

7.3. Financování výstavby a nájemního bydlení

Bytové asociace dokáží již dnes fungovat samostatně a bez finanční pomoci budovat nové bytové celky. Tato situace je nicméně důsledek dlouhodobého provozování velkého počtu bytových jednotek, díky kterému dokáží fungovat s dlouhodobými zisky. V počátcích svého fungování takovou pozicí samozřejmě nedisponovaly a stavba i následné provozování bytů nebylo bez pomoci státu možné. Asociace proto dostaly možnost půjček s výhodnou úrokovou sazbou.

Tyto půjčky mohly poskytovat jednotky samospráv, ale hlavně mohly být sjednány za garance fondu pro stavbu sociálních bytů (dále WSW) [*Waarborgfonds Sociale Woningbouw*]. Tento fond disponuje kapitálem poskytovanými státem a asociacemi v podobě premií za úvěrové garance. Díky kapitálu a důvěře na trhu, vyjádřené v podobě hodnocení AAA stable (nejvyšší možné od renomovaných ratingových agentur (např. Moody's), dokáže jejich zaručení se za asociaci poskytnout výrazně výhodnější úrokové sazby [39]. Aby se asociace mohla ucházet o zaručení od WSW, musí každoročně podstoupit audit a vykázat kladné hospodaření a zejména cash flow.

Ve chvíli, kdy asociace neprojde hodnocením WSW, může požádat o pomoc druhé organizace zastřešující pomoc a monitoring bytové situace – Centrální Fond pro Bydlení [*Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*] (dále CFV). V případě finančních problémů může tento fond poskytnout asociaci bezúročné půjčky za podmínky, že se do 3 let stane opět finančně samostatnou. Fond tak funguje jako pojišťovna asociací, které samotné do CFV přispívají ročně částkou odvíjející se od hospodářského výsledku.

7.4. Možnosti aplikace do českého prostředí

Při implementaci mechanismů nizozemského systému do prostředí ČR si lze všimnout opakujícího se motivu organizace spravující byty bez závislosti na státu co se hospodaření týče. V porovnání s Hong Kongským modelem bylo konstatováno, že v našem prostředí již fungují podobné příspěvkové organizace. Ty jsou ale stále poměrně silně napojené na samosprávu – jejich vedení je nominované vedením města, popř. jiného zřizovatele. Riziko, které takové řešení nese, je zejména možnost měnit směřování společnosti dle politického kurzu současně vládnoucí úrovně. S výhledem, že se každé volební období může měnit vedení a s ním i strategie, je nemožné nastavit a dodržet dlouhodobé cíle. Dalším rizikem je nestálost financování, které probíhá přímou cestou od zřizovatele. I v takovém případě se situace může měnit s proměnou na vedoucích pozicích, případně se může i úplně otočit, např. pokud by společnost vykazovala výrazné zisky. Model, který využívá Nizozemsko je mnohem odolnější vůči změně postoje státní správy, popř. i tlakům společnosti na rychlou změnu strategie.

Díky společnému členství v EU nepředstavuje implementace modelu v této kapitole problém, naopak je možné čerpat z již platných rozhodnutí a pravidel EK. V českém prostředí již fungování takových neziskových organizací zakotveno je, nicméně nejsou až na specifické výjimky některých vyloučených oblastí používány. Ve výhledu do roku 2023 jsou z celkového počtu 2 350 sociálních bytů neziskové organizace zodpovědné jen za čtvrtinu společně s církvemi. Neziskové organizace také nebývají zaměřené jen na stavbu bytů, spíše jde o činnost jen v případě vlastnictví vhodných pozemků apod.

Pokud by stát, popř. samosprávné jednotky, chtěl rozvíjet existenci neziskových organizací podobného typu jako Nizozemské asociace, nejspíše by musel podstoupit kritiku za přesun majetku a financí mimo svůj dosah, není vyloučené, že by mohl být v současné době žalován za zpronevěru veřejných financí a majetku. Druhá možnost spočívá ve vytvoření nebo transformaci některé z existujících možností organizací do fondu typu WSW, který by zaručoval organizacím možnost dostat se k výhodným úvěrům a zaručil se za ně. V současné době stát nabízí takovým subjektům přímé dotace, ty by však v případě velkého nárůstu organizací nemohly všechny žádosti pokrýt.

V souvislosti s institucemi zajišťujícími financování je také dobré si povšimnout, že ve všech dosud porovnávaných zemích existují státní fondy či organizace zaměřující se čistě na bytovou výstavbu. Český ekvivalent, Státní fond podpory investic, je zodpovědný za

mnohem širší škálu podpory od živelných katastrof přes zateplování stávajících bytových domů po novou výstavbu.

Legislativní prostředí je tedy pro rozsáhlý vstup neziskových organizací připravené, případně jsou potřeba jen kosmetické úpravy. Chybí však motivace, kterou by stát nabídl a podnítl vznik takových subjektů.

8. Vývoj a současnost bydlení v Hradci Králové

Hradec Králové, krajské statutární město a metropole východních Čech, je v současné době odrazem celorepublikové situace nedostatečné výstavby bytů ve středně velkých městech. Městský bytový fond se od počátku devadesátých let ztenčoval v důsledku privatizací, restitucí a také z důvodu nízké aktivity města na poli nových rezidenčních projektů. Situace se dostala do stavu, kdy je již na trhu takový nedostatek nových bytů, že obecně méně kvalitní byty v panelových bytových domech svou cenou dosahují téměř ceny nových bytů.

Město reagovalo na nedostatek přípravou rezidenčních projektů v místech, kde vlastní rozsáhlé pozemky. Všechny takové projekty jsou ale stále v počátcích přípravy, a proto současný nedostatek bytů závisí spíše na soukromém sektoru.

V následujících kapitolách je popsán rozvoj Hradce Králové s důrazem na bytovou výstavbu od zániku Hradecké pevnosti do dnešních dnů a krátce je popsán výhled vývoje demografie, jak si jej nechal magistrát města zpracovat.

8.1. Urbanistický vývoj Hradce Králové

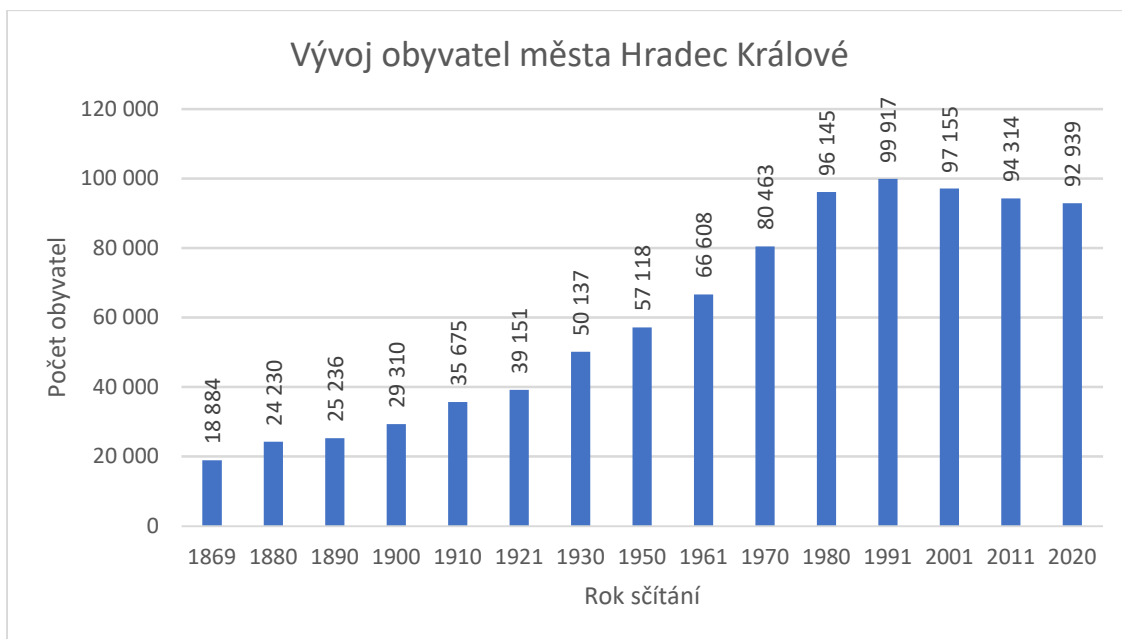
Hradec Králové jako město nemělo prostor k rozvoji až do konce 19. století. Od 18. století byt totiž společně s městy Josefov a Terezín součástí opevnění území rakouské monarchie. Při stavbě opevnění město ztratilo okrajové části, které byly zbourány, a navíc nemělo možnost růstu. Z původního královského města zbylo pouze kolem 200 domů uvnitř hradeb a velkou část obyvatel začala tvořit posádka pevnosti.

Městu se podařilo vyjednat zbourání hradeb až na přelomu 19. a 20. století [40]. Problém nepředstavovala jen armáda, která se bourání zpočátku bránila, ale také místní obchodníci, kterým strnulý stav města zajišťoval monopol a absenci konkurence. V té době však Hradec využil bourání k tomu, aby jeho rozvoj probíhal řízeně. První plány na

rozvoj a sloučení města s okolními obcemi, které do té doby fungovaly samostatně, se pokusil provést architekt Liska. Jeho pokus o vytvoření tzv. Velkého Hradce však dopadl neúspěchem zejména z toho důvodu, že obce měly na svůj rozvoj naprosto odlišný názor a zavést univerzální pravidla by vyvolalo v některých částech nevoli. Avšak není bez zajímavosti, že touto snahou předběhl Hradec i hlavní město, které se dle plánu Velké Prahy sloučilo až o rok později [41].

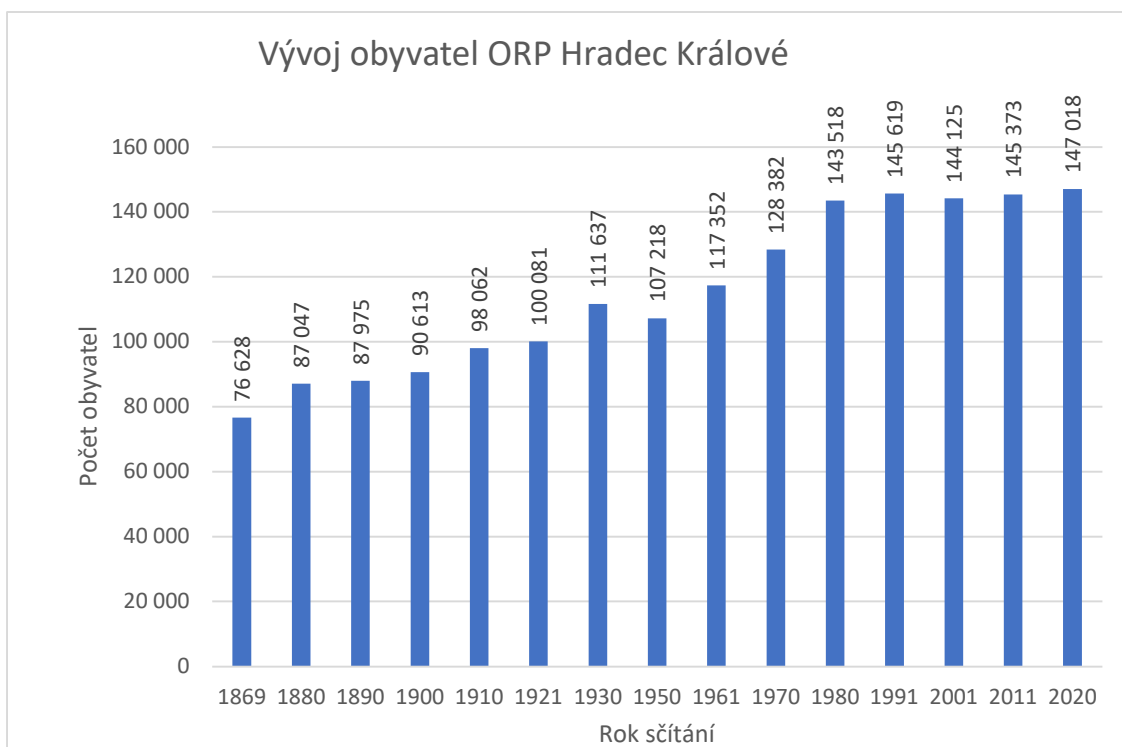
Tlak na společný vývoj se ale dále stupňoval, a proto v roce 1923 již okolní obce zplnomocnily Hradec, aby vytvořil společný regulační plán. Za vydatné podpory stavebního ruchu starosty Ulricha se do rozvoje města zapojují architekti Gočár a Kotěra, kteří město přetvoří na jedno z nejhezčích měst samostatného státu. Díky nim také město dostává přezdívku salón republiky. Velký rozmach hospodářského centra východních Čech utnula až 2. světová válka. V období první republiky se bytová výstavba realizovala především v lokalitě labská kotlina, kde na základě zmíněných regulačních plánů rostly bloky s činžovními domy doplněné budovami občanské vybavenosti jako např. budova Anglobanky nebo administrativních budov na dnešním Ulrichově náměstí [41].

Po válce následoval strmý nárůst počtu obyvatel, viz grafy č. 2 a č. 3. Od roku 1950 do roku 1980 došlo k nárůstu o téměř 40 tisíc obyvatel. Protože se město po tuto dobu několikrát rozrostlo spojením s okolními obcemi, je uveden jak vývoj počtu obyvatel samotného Hradce Králové, tak i obvodu obce s rozšířenou působností (dále ORP), z jehož kontextu je lépe vidět, že zatímco od roku 1910 do roku 1950 počet obyvatel rostl jen mírně, po válce začalo být tempo růstu mnohonásobně vyšší.



Graf 2 - vývoj obyvatel města Hradec Králové

Zdroj: ČSÚ



Graf 3 - vývoj obyvatel ORP Hradec Králové

Zdroj: ČSÚ

Válečné období v letech 1939-1945 znamenalo konec dosavadnímu stavebnímu ruchu. Útěchou mohl být alespoň fakt, že se města nedotkly boje ani proti němu nebyly podnikány nálety. Nečinnost úřadů v oblasti bytové výstavby ale znamenala, že již před válkou poměrně zastaralý bytový fond ještě více zchátral. Ve velmi špatném stavu se

nacházely zejména byty v historickém centru, v bytech postavených za období první republiky se zase projevovaly systémové problémy způsobené použitím nových materiálů a konstrukcí. Problém představovaly i časté povodně ochromující větší část města.

Společně s těmito problémy nastal po válce i již zmíněný nárůst obyvatelstva, což vytvořilo velký tlak na výstavbu nových bytů i rekonstrukce stávajících. V první fázi proto započala výstavba prvního poválečného sídliště Labská kotlina I. Od roku 1947 do roku 1955 tak v návaznosti na stavby z první republiky vzniklo 625 bytových jednotek [42]. Ani takový počet nových bytů ale spolu s menším sídlištěm Orlická kotlina (420 bytů) zdaleka nestačil na pokrytí zvyšující se poptávky. Město totiž dokázalo postavit zhruba 350 nových bytů za rok, pro naplnění plánu rozvoje jich ale bylo potřeba alespoň 700 [43]. Uspokojení po nových bytech přinesly zcela až projekty velkých sídlišť v 60. letech. Sídliště Slezské předměstí realizované v letech 1959-1969 nabídlo celkem přes 4 100 nových bytů a zároveň přineslo do města první domy panelových konstrukcí. Sídliště kombinovalo nízké domy o několika podlažích s až třináctipatrovými. Na Slezské předměstí navázala na přelomu let 60. a 70. stavba dalších 2 velkých sídlišť – Labská kotlina II. a Sídliště Pouchov – Věkoše. To znamenalo přírůstek 2 261 resp. 881 nových bytů. Posledním velkým stavebním počinem města se stalo největší sídliště Moravské předměstí. To se stavělo přes 20 let od roku 1972 do roku 1993 na velkém území rozděleném do 6 částí. Celkově nabídlo přes 10 000 bytů pro až 37 000 obyvatel [41]. Společně s velkými sídlišti vznikalo po celém městě i bydlení družstevní, např. nízkopodlažní bytové domy v části Malšovice.

8.2. Současný stav městského bytového fondu

Po revolučním roce 1989 se město jako nový vlastník rozhodlo stejně jako ostatní města byty z velké části privatizovat. Městský bytový fond proto v současné době obsahuje již jen něco přes 1 300 [44]. Velkou část z nich pak tvoří byty v domech HARMONIE I. a II., domy zvláštního určení s pečovatelskou službou. Ostatní byty dělí město na 3 kategorie: byty ve starší zástavbě, byty pro rodiny s dětmi a startovací byty. První dvou kategoriích se jedná o byty, které nikdy nebyly privatizovány, a proto zůstaly v majetku města, popř. se jedná o sociální byty po rekonstrukci v některých městských nemovitostech. Program startovací byty nabízí možnost pronájmu městských bytů pro obyvatele mladší 32 let s trvalým pobytem v Hradci Králové nebo s příslibem přihlášení se. Nájemné ve startovacích bytech bylo pro rok 2022 stanoveno na 45,3 Kč za m² [45].

Pro účely startovacího bydlení město zrealizovalo jeden z mála stavebních projektů na poli bydlení od konce výstavby sídlišť – objekty bytových domů v oblasti Třebeš.

8.3. Výhled do roku 2040

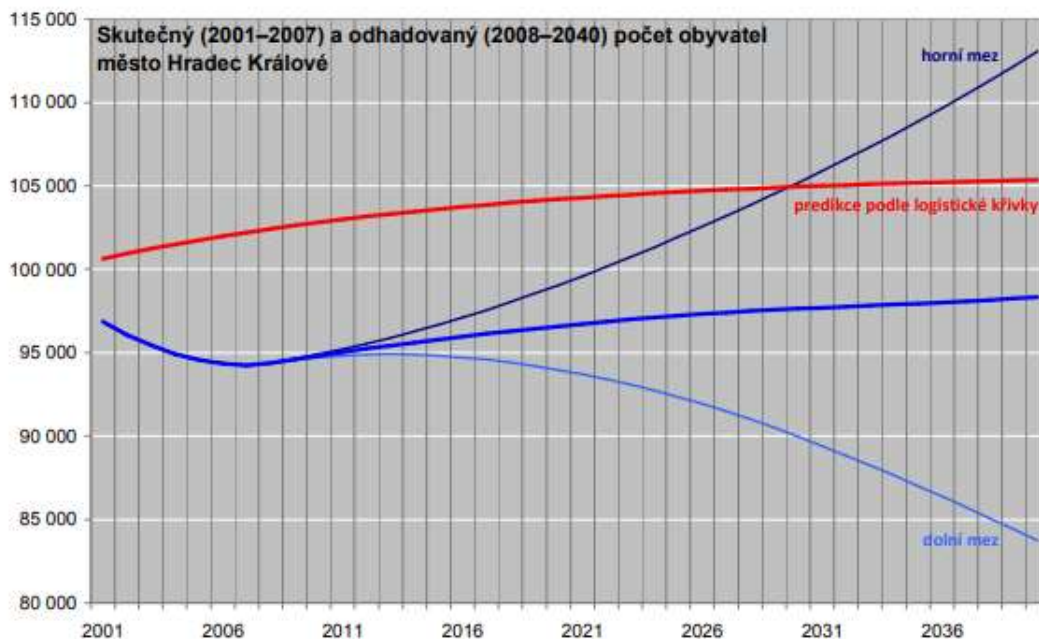
V roce 2008 si město pro plánování sociální politiky, pracovního trhu a bytové politiky nechalo zpracovat studii s prognózou vývoje obyvatelstva do roku 2040. V potaz bere samotné město Hradec Králové, ale pro větší vzorek obyvatel a stabilnější výsledky i celou oblast ORP Hradec Králové. Vzhledem k tomu, že tato studie je už přes 10 let stará, mohou být její výsledky nepřesné a nemusí reflektovat některé skutečnosti, které od té doby město a vývoj obyvatel zaznamenaly. Nicméně díky tomu, že výsledky vývoje od roku 2010 známe detailně, můžeme vyhodnotit dosavadní výsledky a pokusit se stanovit, jak se vývoj shoduje s předpovědí.

V tabulce č. 2 je zobrazen vývoj obyvatel Hradce Králové od roku 2011 do roku 2020 a v grafu č. 4 je vidět výřez ze studie zaměřené na skutečný vývoj do roku 2007 a předpoklad vývoje od roku 2008.

Vývoj obyvatel obce Hradec Králové										
Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet obyvatel k 31.12.	93 490	93 035	92 904	92 808	92 891	92 929	92 917	92 742	92 939	92 683

Tabulka 2 - vývoj obyvatel obce Hradec Králové

Zdroj: ČSÚ



Graf 4 - odhad vývoje obyvatel Hradce Králové

Zdroj: Prognóza vývoje obyvatelstva HK 2040

Z výsledků je jasně vidět, že se nepotvrzuje předpoklad mírného růstu obyvatel naopak se vývoj nachází poměrně hluboko pod dolní mezí předpokládaného vývoje. V roce 2021 se měl počet obyvatel pohybovat mezi 93 a 94 tisíci obyvatel, ve skutečnosti je o zhruba tisíc obyvatel nižší. Nejnovější data z roku 2022 pak navíc ukazují další propad o 2 tisíce obyvatel na 90,5 tisíce. Jedná se o nejvyšší meziroční úbytek obyvatel za sledovanou dobu od roku 1970. Příčinu můžeme hledat v pandemii viru COVID-19, která měla za následek neobvykle vysokou úmrtnost po celé ČR [46]. Hradec Králové má navíc starší demografické složení obyvatel, a proto mohl být epidemií zasažen více. Pokud bychom brali v potaz jen tuto statistiku, jedná se o úbytek zhruba 500 obyvatel vyšší co se příčiny úmrtí týče. Dalším důvodem je stěhování v době plošných lockdownů.

Pokud bychom uvažovali další vývoj spíše negativním směrem, mohl by v roce 2040 mít Hradec Králové jen okolo 85 tisíc obyvatel za předpokladu, že se výkyv způsobený v minulém roce vyrovná.

Protože město stanovilo svůj plán rozvoje podle pravděpodobné varianty, může se v případě dalšího propadu dostat do stavu, kdy nebude o připravované služby a programy zájem z důvodu nedostatečného počtu cílové skupiny obyvatel. Nejpravděpodobněji se bude jednat o skupinu v produktivním věku, u které se předpokládá největší migrace do města za pracovními příležitostmi [47]. Právě přilákání obyvatel v produktivním věku

bude pro Hradec klíčové. Ale i v případě úspěchu se předpokládá nárůst počtu lidí v důchodovém věku. Podle novějších predikcí radnice očekává v roce 2050 průměrný věk obyvatele téměř 50 let [47].

9. Varianty rozvoje lokality „za Piletákem“

Abychom mohli efektivně porovnat současný postup obcí v rozvoji nových lokalit k výstavbě bydlení, použijeme místo zobecněných porovnání konkrétní projekt statutárního města Hradec Králové, který je v současné době připravován. Jako typový vzorek bude porovnán přístup města k výstavbě jednoho bytového domu, který bude představovat typový dům budovaný v této lokalitě. Primárně porovnávané finanční parametry budou doplněny komentářem o pravděpodobné dopady či o zkušenosti z jiných zemí, kde zmíněné postupy fungují jako součást bytové politiky zmíněného státu.

Projekt revitalizace a výstavby Severní zóna za Piletákem je dlouhodobým záměrem města pro vytvoření nové obytné čtvrti v širším centru. Projekt je jedinečný polohou a faktem, že město kontroluje drtivou většinu pozemků. Nabízí se mu tak možnost aktivně ovlivnit velkou měrou trh s byty ve městě v budoucích letech. Dle současných informací, které jsou dostupné je rozvoj lokality podmíněný revitalizací Piletického potoka, který tvoří jižní hranici území k zástavbě. Území v současné době totiž leží v záplavové oblasti, takže není možné provedení změny územního plánu. Ten nyní definuje území v převážné části jako ornou plochu [48].



Obrázek 1 - Vizualizace lokality "Za Pileťákem"
Zdroj: Pelčák Architekti



Obrázek 2 - Půdorys lokality "Za Pileťákem"
Zdroj: Pelčák Architekti

Po splnění podmínek bude možné v lokalitě vybudovat čtvrt' se zhruba 36 bytovými domy, návaznou občanskou vybaveností jako školky, dům s pečovatelskou službou nebo chráněné bydlení. Součástí jsou i administrativní budovy okolo hlavních komunikací a veškerá dopravní infrastruktura. Nové bydlení by zde mohlo v budoucnu naleznout 3 500 obyvatel, což by znamenalo že se bude jednat o největší výstavbu v Hradci Králové za poslední desetiletí.

Klíčovým prvkem výstavby může být přístup města k postupu takové výstavby. Protože jako majitel pozemků bude moci do velké míry ovlivnit rychlost výstavby a způsob, jakým se budou byty na trh dostávat. V následujících kapitolách je porovnán přístup, který je v současné chvíli zamýšlen vedením města, s takovými, které jsou praktikovány v zahraničí. Důraz je kladen na finanční stránku takového porovnání, protože právě ta se ukazuje jako jediná exaktně porovnatelná. Vlivy, které nejsou finančně kvantifikovatelné, se autor snaží do výsledků porovnání zahrnout až sekundárně. Jako reprezentativní vzorek je použita výstavba jednoho takového domu. Parametry a zdůvodnění výběru takového reprezentativního bytového domu jsou popsány v podkapitole 9.1.

9.1. Parametry porovnávaného bytového domu

Protože projekt je zatím ve fázi studie, je potřeba definovat parametry bytového domu, na kterém budou porovnány přístupy města. Z hrubých údajů o projektu vidíme, že pozemek obsahuje zhruba 73 vchodů bytových domů o 3 až 6 podlažích, s nejčastějším zastoupením čtyřpodlažních staveb.

Z odhadu počtu bytů můžeme vypočítat, že na jedno patro připadá necelých 5 bytů a na jeden vchod 20,5 bytů. S ohledem, že všechny vchody nemají stejnou půdorysnou velikost, budeme předpokládat, že náš dům bude půdorysem o něco menší. Počet bytů bude tedy lehce pod průměrem.

Typový dům tedy bude mít celkově 4 podlaží s byty. Skladba bytů je navržena tak, aby odpovídala developerskému projektu. Jedná se o typická podlaží se shodnými nebo mírně odlišnými skladbami bytů dispozic 1+kk až 3+kk od 1. do předposledního podlaží. V posledním podlaží se pak nachází menší počet bytů o větších dispozicích 3+kk nebo 4+kk. Takový návrh se snaží reflektovat větší atraktivitu bytů v horních podlažích, která navíc bývají často ustoupená a nabízí proto majitelům větší vnější prostory jako terasy, balkony apod. Rozložení dispozic podle pater je detailně zobrazeno v tabulce č. 3.

Typový bytový dům				
Byt	1+KK	2+KK	3+KK	4+KK
1.NP	2	2	2	-
2.NP	2	2	2	-
3.NP	1	2	2	-
4.NP	-	-	1	2
Počet	5	6	7	2
Velikost HPP [m ²]	34	61	78	99
Celkem HPP [m²]	1 280		Var. 1	
Průměrná velikost bytu [m ²]	75,9			
Velikost HPP [m²]	1 518		Var. 2	

*Tabulka 3 - Parametr typového bytového domu
Zdroj: ČSÚ, vlastní*

Velikosti bytových jednotek a celková plocha všech bytů byla vypočítána dvěma způsoby, které byly poté porovnány a vyhodnoceny. V obou metodách byla použita hodnota užitkové plochy. Prvním způsob vychází ze statistiky jednoho z předních českých developerů v první polovině minulé dekády velikostí jednotlivých dispozic bytů [49]. Z tohoto porovnání nám vychází hodnoty 34 m² pro byty 1+kk, 61 m² pro 2+kk, 78 m² pro 3+kk a 99 m² pro 4+kk. Z takového výpočtu nám vychází celková podlahová plocha domu 1280 m². Druhá metoda stanovení celkové podlahové plochy převzala data ČSÚ z vydaných dat Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení z roku 2021 [50]. V nich lze dohledat údaje přímo pro Královéhradecký kraj. Průměrná velikost užitkové plochy jednoho bytu byla 75,9 m², což při 20 bytech dává celkovou hodnotu 1 518 m². Jako přesnější metoda byla stanovena první, protože lépe zobrazuje skutečné rozložení dispozic v bytě. Druhá metoda je sice lépe vázána k místu stavby, nicméně nemusí reflektovat poměrné zastoupení dispozic v typovém domě. Po interpolaci s váhou metod 70 % pro metodu č.1 a 30 % pro metodu č.2 vychází celková podlahová plocha uvažovaného domu zaokrouhleně 1350 m².

Způsob stanovení velikosti pozemku vychází z předpokládané velikosti domu a charakteru území definovaného architektonickou studií projektu. Podle velikosti užitné plochy jednoho podlaží dle stanovené celkové plochy domu je zhruba 350 m². Pokud je počítáno s efektivitou 75 % využití veškerých ploch domu pro byty, která je obecně uvažována developery při propočtech budoucích projektů. Celková plocha jednoho podlaží je tedy uvažovaná zaokrouhleně jako 465 m². Studie lokality počítá s uspořádáním domů do otevřených bloků. Je tedy pravděpodobné, že k domu budou

náležet i pozemky okolo domu. Pro dům je v návaznosti na tuto skutečnost uvažován pozemek o velikosti 1 000 m².

Definované parametry domu i lokality rekapituluje tabulka č. 4. Tyto parametry budou dále použity k výpočtu jednotlivých variant.

Údaje o lokalitě	
Počet bytů	1 500
Počet vchodů bytových domů	73
Celk. podlahová plocha [m ²]	100 000
Typový bytový dům	
Počet bytů	20
Celk. podlahová plocha [m ²]	1 350
Půdorysná plocha domu [m ²]	465
Pozemek domu [m ²]	1 000

Tabulka 4 - Parametry lokality a typového bytového domu
Zdroj: Pelčák Architekti

9.2. Ocenění parametrů bytového domu

Po stanovení objemových parametrů je potřeba ocenit hodnotu pozemku, pořizovací náklady na stavbu domu a ostatní náklady, spojené s výstavbou v lokalitě. Právě tyto údaje jsou rozhodující pro rozhodnutí, jaká z variant představených v dalších kapitolách je pro město nejvhodnější.

Pro ocenění bytové výstavby jsou použita data ČSU z dokumentu o dokončených bytech za rok 2021 [51]. Je tak již zohledněn růst cen stavebních materiálů z let 2020 a 2021, který výrazně ovlivnil stavební náklady. Stavební náklady v roce 2021 činily 29 900 Kč za metr užitné plochy.

Pro ocenění pozemku je třeba použít reziduální – nebo též developerské – metody, protože Hradec Králové nemá v současné chvíli zpracovanou platnou cenovou mapu pozemků. Výpočet touto metodou vyžaduje další data, která budou vstupovat do případného rozhodování zájemců o koupi pozemku v projektu. Kromě již zmíněných nákladů na stavební objekty jsou to náklady na zpracování projektu, jeho projednání, vedení projektu, marketing a finanční náklady. Tyto náklady jsou oceněné procentuální částkou ze stavebních nákladů. Z dalších stavebních nákladů se pak jedná o investici do infrastruktury okolí domu. Do této částky jsou započteny drobné sadové úpravy, zpevněné plochy a příjezdové komunikace. Plocha pak odpovídá ploše pozemku, určené v předchozí kapitole, bez samotné plochy domu. Částka odpovídá průměru za zpevněné plochy a sadové úpravy podle cenových ukazatelů ve stavebnictví [52]. Jako poslední

náklad je vyčísleno vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu. Celá oblast v současné době spadá do skupiny jedné z nejbonitnějších oblastí v půdním fondu. Cena vynětí se dle výpočtu na stránkách vypocetzpf.cz pohybuje okolo 142 Kč na m².

Po nákladové stránce je potřeba ocenit i výnosy z prodeje bytů. Jejich cena je oceněna dle dat srovnávače developerských projektů FLATZONE [53] v Hradci Králové. Cena 88 906 Kč za metr čtvereční bez DPH je průměrná cena bytu k 12.12.2022. V této cenové hladině se nachází i medián cen. Z dalších výnosů je oceněn prodej příslušenství k bytu jako sklepní kóje, parkovací stání apod.

Výpočet hodnoty pozemku je po zadání vstupních údajů vypočítán jako zbývající náklad při odečtení požadovaného zisku 15 % a převedení zisků na čistou současnou hodnotu (dále NPV) diskontací po dobu projektu. Diskontní míra je stanovena jako 12 %. Standartní míra požadovaná investory v developerském segmentu se pohybuje okolo 15 %, nicméně projekt může být považován za méně rizikový, protože se nepředpokládá problém s prodejem bytů v atraktivní lokalitě širšího centra města, které má navíc dlouhodobě problém s nabídkou nových bytů.

Ke zjištění NPV je potřeba znát délku developerského projektu. Budeme předpokládat, že délka projektu bude standartně dlouhá jako ostatní developerské projekty v České republice. Dle analýzy společnosti Deloitte [54] ze září 2018 se délka projektu s kompletním povolovacím procesem pohybuje těsně pod hranicí 9 let. Protože je projekt „za Pileťákem“ v situaci, kdy bude situace pro developera lepší díky přípravě území městem a nebude při stavbě jednoho bytového domu za potřebí provádět posuzování vlivů na životní prostředí (dále EIA), je délka projektu počítána jako 7 let s tím, že 2 roky bude trvat předprojektová příprava, 3 roky povolovací proces a další 2 roky pak stavba. Výnosy jsou počítány jako konstantní po dobu 5 let od 3. roku projektu. Výpočet a vstupní data jsou zobrazeny v tabulce č. 5.

Reziduální metoda ocenění pozemku				
	Počet mj	mj	Cena/mj	Cena celkem
NÁKLADY				
Projektová dokumentace	1	kpl	5 %	2 018 250 Kč
Projednání a součinnost s DOSS (přirážka)	1	kpl	1 %	403 650 Kč
Realitní činnost a marketing	1	kpl	5 %	2 018 250 Kč
Developerská činnost a PM	1	kpl	5 %	2 018 250 Kč
Finanční náklady	1	kpl	5 %	2 018 250 Kč
Stavební náklady byty (na mj HPP)	1 350	m ²	29 900 Kč	40 365 000 Kč
Stavební rezerva	1	kpl	5 %	2 018 250 Kč
Vynětí ze ZPF	1000	m ²	142 Kč	141 930 Kč
Komunikace a infrastruktura	500	m ²	2 000 Kč	1 000 000 Kč
Náklady celkem				52 001 830 Kč
VÝNOSY				
Prodej – byty	1 350	m ²	88 906 Kč	120 023 100 Kč
Prodej – ostatní příslušenství	20	ks	500 000 Kč	10 000 000 Kč
Výnosy celkem				130 023 100 Kč
Zisk			15 %	19 503 465 Kč
Čisté výnosy				110 519 635 Kč
Doba realizace				7 let
Diskontní míra				12 %
NPV výnosů				66 901 854 Kč

Tabulka 5 - Ocenění pozemku reziduální metodou

Zdroj: ČSÚ, vlastní

Po zjištění NPV výnosů a jejich čisté současné hodnoty můžeme prostým rozdílem nákladů a výnosů zjistit částku, která se rovná hodnotě pozemku jako jedinému neznámému nákladu. Z výpočtu, viz. tabulky č. 5 a 6, nám vychází částka 14 900 Kč za metr čtvereční pozemku.

Výpočet hodnoty pozemku	
NPV výnosů	66 901 854 Kč
Náklady	52 001 830 Kč
Hodnota pozemku	14 900 024 Kč
Jednotková cena pozemku	14 900 Kč/m²

Tabulka 6 - Výpočet hodnoty pozemku

Zdroj: Vlastní

9.3. Současný plán výstavby – outsourcing soukromými developerskými společnostmi

Základní model, který bude porovnáván s dále popsanými variantami, je model proklamovaný jako zamýšlený městem. Po přípravných fázích a změně územního plánu na zastavitelné území budou pozemky rozprodány soukromým investorům, kteří za své náklady zastaví území a domy prodají na otevřeném trhu. Protože nejsou k nalezení údaje, které by hovořily o částečném prodeji nebo úmyslu města, některé části samo zastavět, počítá varianta s kompletním převodem pozemků na soukromé společnosti. V takovém případě město získá prostředky v hodnotě všech zastavitelných pozemků území. Lze ale předpokládat, že při ocenění hodnoty pozemků by developeři brali v potaz případné příspěvky městu a s jejich výší by se nepřímou úměrou měnila cena pozemků. Investice do infrastruktury tedy v každém případě na konci zaplatí město, ať už přímou investicí nebo nižším výdělkem z prodeje pozemků.

Varianta prodeje pozemku soukromým developerům	
Výnos z prodeje pozemku	14 900 000 Kč

Tabulka 7 - Výnosy z prodeje stavebního pozemku

Zdroj: Vlastní

Výsledkem pro město je okamžitý příjem za prodej pozemků jednotlivým společnostem. Pro model uvažovaný v tomto porovnání to znamená příjem 14,9 mil Kč při ceně pozemku z podkapitoly 9.2. Město by tedy získalo poměrně velké prostředky, pokud bereme v potaz, že 1 bytový dům je pouze velmi malá část celého projektu.

Výhodou tohoto řešení z pohledu města jsou rychlé příjmy, které se váží k prodeji pozemků. Navíc oproti řešením, kdy by se město stalo samotným developerem, není potřeba prostředků na financování výstavby.

Nevýhody této varianty se pojí zejména se ztrátou kontroly nad rozvojem území. Tím, že se město zbaví pozemků, se výrazně sníží jeho možnost ovlivnit budoucí podobu zástavby. Více o hodnocení varianty je popsáno v kapitole 10, kde jsou všechny modely porovnány.

9.4. Aplikace a vyčíslení Hong Kongského modelu

V následující kapitole je na typovém bytovém domě, definovaném v podkapitolách 9.1. a 9.2., vyčíslena varianta developmentu za podmínek Hong Kongského programu HOS.

Vyčíslena je varianta, kdy by v rámci tohoto programu bylo na trh uvedeno všech 20 bytů bytového domu.

Jako vstupní data budeme stále používat hodnoty, podle kterých se řídila i varianta odprodeje pozemku developerovi. V tomto případě by ale město nezískalo hned na počátku projektu finance z prodeje, ale prostřednictvím příspěvkové organizace by bylo investorem projektu. V takovém případě by bylo potřeba investovat stejné prostředky jako každá soukromá společnost. Pro výpočet jsou tedy přebrána data z reziduální metody ocenění pozemku. Náklady by byly rozprostřeny po dobu projektu až do dokončení. Doba projektu je opět přebrána z kapitoly 9.2. Náklady projektu rozprostřené v čase jsou uvedeny v tabulce č. 8.

NÁKLADY v čase					
Rok	Stavební	Dokumentace, projednání	Marketing, projektový management	Fin. náklady	Celkem
1			576 643 Kč		576 643 Kč
2		256 383 Kč	576 643 Kč		833 026 Kč
3		512 766 Kč	576 643 Kč		1 089 409 Kč
4		769 149 Kč	576 643 Kč	201 825 Kč	1 547 617 Kč
5	8 676 650 Kč	769 149 Kč	576 643 Kč	605 475 Kč	10 627 917 Kč
6	21 691 625 Kč	128 192 Kč	576 643 Kč	605 475 Kč	23 001 934 Kč
7	13 014 975 Kč	128 192 Kč	576 643 Kč	605 475 Kč	14 325 284 Kč

Tabulka 8 - Náklady výstavby bytového domu
Zdroj: ČSÚ, Vlastní

Celkové náklady v průběhu výstavby dosahují 52 milionů Kč a z průběhu nákladů je patrné, že největší náklady projektu se váží k samotné stavbě, zejména pak k prvnímu roku, kdy probíhají práce na hrubé stavbě. Pro lepší přehled je třeba sestavit cash flow (dále CF) projektu. K tomu je ale zapotřebí znát výnosy, které plynou z prodeje bytů, resp. jejich podílů.

Je tedy třeba stanovit parametry prodeje programu HOS. Základním údajem je procento, které budou budoucí vlastníci bytů kupovat. V Hong Kongu je obvyklé, že míra spoluúčasti státu (v podobě HKHA) je 50-75 %. Lze tedy určit, že průměrně lidé kupují asi 40 %. To znamená prodejní cenu metru čtverečního bytu za 35,5 tisíc korun a příslušenství k bytu za 200 tisíc. Při takovém procentu by pak výnosy z prodeje vyrovnaly náklady projektu, viz tabulka č. 9. Takové zobrazení výnosů nicméně neříká nic o jejich rozložení v čase, tudíž nelze zatím CF vypočítat.

Pro vykreslení CF jsou také důležité platební podmínky a tempo prodeje bytů. Je zřejmé, že výše a časové rozložení plateb by byly definovány taxativně při definování programu. V případě této práce jsou stanoveny jako 20 % záloha při koupi a 80 % při kolaudaci. Pro model je počítáno s konstantním tempem prodeje od vydání územního rozhodnutí (4. rok projektu) do dokončení stavby. Jako zjednodušení výpočtu je také stanovena průměrná cena bytu, se kterou se bude při prodejkách počítat. Průběh výnosů vycházející z takových údajů je zobrazeno v tabulce č. 10.

VÝNOSY z prodeje podílů bytů				
	Počet mj	mj	Cena/mj	Cena celkem
Prodej – byty	1 350	m ²	35 562 Kč	48 009 240 Kč
Prodej – ostatní příslušenství	20	ks	200 000 Kč	4 000 000 Kč
Výnosy z podílů celkem				52 009 240 Kč
Průměrná cena bytu				2 600 462 Kč

Tabulka 9 - výnosy z prodeje podílů bytů

Zdroj: Vlastní

VÝNOSY v čase				
Rok	Průměrná cena bytu			2 600 462 Kč
	Záloha při koupi			20 %
	Doplatek při kolaudaci			80 %
	Počet prodaných bytů	Platba záloh	Doplatek bytu	Celkem
1	0			0 Kč
2	0			0 Kč
3	0			0 Kč
4	5	2 600 462 Kč		2 600 467 Kč
5	5	2 600 462 Kč		2 600 467 Kč
6	5	2 600 462 Kč		2 600 467 Kč
7	5	2 600 462 Kč	41 607 392 Kč	44 207 859 Kč

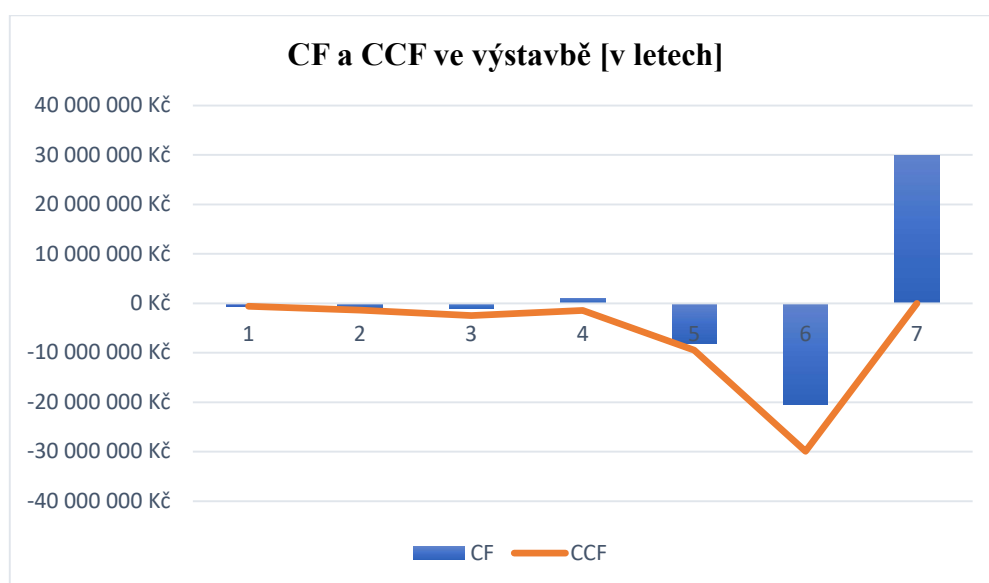
Tabulka 10 - Časové rozložení výnosů za prodej podílů

Zdroj: Vlastní

Z tabulky č. 11 a grafu č. 5 příjmů a výdajů rozložených v čase výstavby projektu je vidět, že až doplatky bytů po kolaudaci znamenají vyrovnání propadu kumulovaného CF (dále CCF). Po dokončení výstavby se CCF ustálí zhruba na 0, jak bylo zmíněno již po výpočtu nákladů a výnosů. Z grafu lze vidět, že projekt nezatěžuje CF téměř nijak v prvních letech, kdy se sice kumulují výdaje oproti žádným příjmům, ale celkově se propad dostane na maximum necelých 2,5 milionu což není vzhledem k rozsahu projektu nijak výrazné. Velký propad přináší až stavba a výdaje s ní spojené.

CF a CCF ve výstavbě				
Rok	Náklady	Výnosy	CF	CCF
1	0 Kč	576 643 Kč	-576 643 Kč	-576 643 Kč
2	0 Kč	833 026 Kč	-833 026 Kč	-1 409 669 Kč
3	0 Kč	1 089 409 Kč	-1 089 409 Kč	-2 499 078 Kč
4	2 600 467 Kč	1 547 617 Kč	1 052 850 Kč	-1 446 227 Kč
5	2 600 467 Kč	10 627 917 Kč	-8 027 450 Kč	-9 473 677 Kč
6	2 600 467 Kč	23 001 934 Kč	-20 401 467 Kč	-29 875 145 Kč
7	44 207 859 Kč	14 325 284 Kč	29 882 575 Kč	7 430 Kč

Tabulka 11 - CF a CCF výstavby bytového domu
Zdroj: Vlastní



Graf 5 - CF a CCF výstavby bytového domu
Zdroj: Vlastní

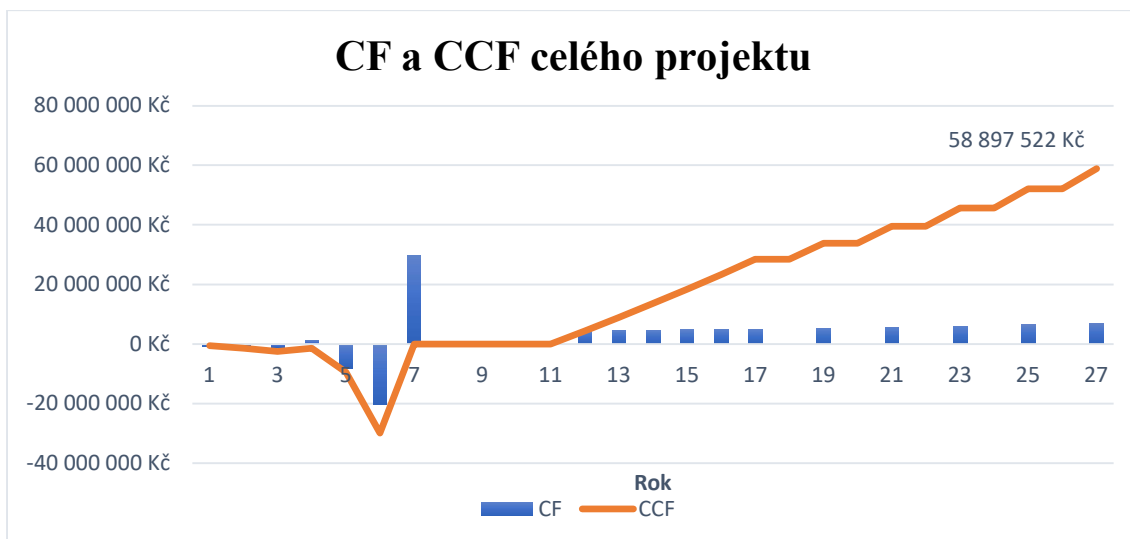
Po vyčíslení nákladů v průběhu výstavby lze odhadnout i další vývoj a změny v majetkových poměrech v domě. Protože mají budoucí majitelé šanci odkoupení zbývajících podílů anebo v případě prodeje povinnost vyplatit podíl, má město možnost dalších příjmů v průběhu času. Hodnota podílu navíc každým rokem roste, protože je nová verze programu HOS postavena spíše jako půjčka bez pravidelných splátek. Úročení je postaveno tak, aby reflektovalo situaci na trhu, ale většinou je nižší než hypoteční úvěry poskytované bankami. Podíl 60 % na každém bytu je tedy ročně zvyšován uvažovaným úrokem, který je uvažován jako 3 %, což je zhruba o 3,5 % méně, než je průměrný úrok hypotéky sjednané na konci roku 2022. V tabulce č. 12 je vidět vývoj potenciálních příjmů, které může město získat v dalších 20 letech. Ze zkušenosti programu v Hong Kongu zbylý podíl v bytě odkoupilo do 20 let asi 20 % majitelů, 40 % z nich byt nabídlo

z různých důvodů na volném trhu pro jiné majitele, čímž městu taktéž splatilo jeho podíl. Zbylé byty zůstaly v rukou původních majitelů s tím, že nemají prostředky nebo zájem o odkoupení podílu od města [25].

Projekce příjmu z odkupu podílů			
Rok	Počet bytů s podílem města	Hodnota podílu na jednom bytě	Příjem města z odkupu podílu
1	20	3 900 693 Kč	0 Kč
2	20	4 017 714 Kč	0 Kč
3	20	4 138 245 Kč	0 Kč
4	20	4 262 393 Kč	0 Kč
5	19	4 390 264 Kč	4 390 264 Kč
6	18	4 521 972 Kč	4 521 972 Kč
7	17	4 657 631 Kč	4 657 631 Kč
8	16	4 797 360 Kč	4 797 360 Kč
9	15	4 941 281 Kč	4 941 281 Kč
10	14	5 089 520 Kč	5 089 520 Kč
11	14	5 242 205 Kč	0 Kč
12	13	5 399 471 Kč	5 399 471 Kč
13	13	5 561 456 Kč	0 Kč
14	12	5 728 299 Kč	5 728 299 Kč
15	12	5 900 148 Kč	0 Kč
16	11	6 077 153 Kč	6 077 153 Kč
17	11	6 259 467 Kč	0 Kč
18	10	6 447 251 Kč	6 447 251 Kč
19	10	6 640 669 Kč	0 Kč
20	9	6 839 889 Kč	6 839 889 Kč
21	9	7 045 085 Kč	0 Kč
22	8	7 256 438 Kč	7 256 438 Kč
23	8	7 474 131 Kč	0 Kč
Celkem			58 890 092 Kč

Tabulka 12 - Projekce příjmů z odkupů veřejných podílů v bytech
Zdroj: Vlastní

Takové další příjmy by znamenaly výrazné zlepšování CF v budoucnu a další prostředky, díky kterým by se projekt stal ziskovým i přes počáteční snížené zisky. Stále by navíc město drželo podíl v 8 bytech, což do budoucna může znamenat další zisk v případě prodeje těchto jednotek. Pokud tato čísla spojíme s výstavbou a vložíme je do společného grafu CF a CCF, může díky vyrovnanému rozpočtu už v době dokončení stavby prodej podílů přinést téměř 60 milionů korun.



Graf 6 - CF a CCF celého projektu domu s podílovým bydlením
Zdroj: Vlastní

Je velmi složité odhadnout, jak by měl být zbývající podíl v bytech úročen, je složité i odhadovat stav trhu. Při přílišném úročení se může stát, že hodnota podílu bude pro obyvatele příliš vysoká a nebude docházet k odkoupení. Naopak při nízkém úročení a vysokém růstu ceny nemovitostí bude vše nahrávat brzkým odkupům a spekulacím s bytovými jednotkami. Pro ilustraci jsou uvedeny v tabulkách 13 a 14 hodnoty podílu, pokud by byla úročitелеm průměrná roční míra inflace, resp. pokud by byl podíl úročen změnou cen bytů v Hradci Králové.

Vývoj hodnoty podílu podle inflace		
Rok	Roční inflace [%]	Hodnota podílu
2010	-	3 900 693 Kč
2011	1,5	3 959 203 Kč
2012	1,9	4 034 428 Kč
2013	3,3	4 167 564 Kč
2014	1,4	4 225 910 Kč
2015	0,3	4 238 588 Kč
2016	0,7	4 268 258 Kč
2017	2,5	4 374 965 Kč
2018	2,1	4 466 839 Kč
2019	2,8	4 591 910 Kč

Tabulka 13 - Projekce vývoje hodnoty podílů podle inflace
Zdroj: ČSÚ, vlastní

Vývoj hodnoty podílu podle vývoje cen bytů		
Rok	Roční změna cen bytů [%]	Hodnota podílu
2010	-	3 900 693 Kč
2011	4,2	4 064 522 Kč
2012	-3,3	3 930 393 Kč
2013	0,8	3 961 836 Kč
2014	1,9	4 037 111 Kč
2015	2,1	4 121 890 Kč
2016	8,7	4 480 495 Kč
2017	14,9	5 148 088 Kč
2018	9,6	5 642 305 Kč
2019	-3	5 473 036 Kč

Tabulka 14 - Projekce vývoje hodnoty podílu podle vývoje cen bytů
Zdroj: ČSÚ, vlastní

Tyto tabulky společně s uvažovaným nárůstem v tabulce 12 ukazují, jak výrazný rozdíl v hodnotě podílů může představovat rozhodnutí úročit podíl podle různých statistických ukazatelů, popř. fixní částkou. Úročení podle změny cen bytů v městě by pro obyvatele znamenalo, že částka potřebná k vyplacení podílu by byla o téměř 500 tisíc větší než úročení pevně 3 % ročně. Změna podle inflace by pak byla ještě o dalších cca 400 tisíc nižší. Rozdíl inflace a cen bytů tedy dělá téměř milion korun za 10 let.

9.5. Ocenění výstavby nájemních bytů

Ve srovnání nizozemského modelu bytové politiky byla popsána možnost aplikace modelu nájemního bydlení s tím, že částečně už takové možnosti v ČR fungují. Ve skutečnosti stát nabízí dotace pro města, kraje a neziskové organizace, které staví tzv. sociální byty. Sociální byty jsou standardní zkolaudované byty, které svou výměrou nepřesahují 120 m² a jsou určené k pronájmu způsobilé domácnosti. To jsou domácnosti aktuálně přebývajících v nevyhovujícím bydlení a s dostatečně nízkými příjmy, konkrétně hospodařící s méně než 1,6násobkem životního minima po odečtení normativních nákladů na bydlení. Dle tabulky č. 4 vidíme, že všechny byty v uvažovaném domě podmínky splňují.

Pro porovnání možných scénářů je třeba nastínit dva typy pronájmů bytů – za regulované nájemné a za neregulované. Regulované může být vázané na maximální nájem stanovený podmínkami státní dotace, popř. v rámci programů města jako je startovací bydlení. Neregulovaný nájem plně reflektuje stav volného trhu.

9.5.1. Výstavba sociálních bytů s fixovaným nájmem

Při stavbě bytů, které budou sloužit jako byty sociální nebo startovací, může město využít státní dotaci Sociální bydlení, kterou vypisuje MMR. Náklady na stavbu se proto mohou vrátit až do výše investice, pokud jsou splněny podmínky výstavby sociálních bytů. Jednou z nich je i maximální počet sociálních bytů v domě, který je stanoven na 12. Větší domy jsou brány jako smíšené a dotace je udělována jen jako poměrná část nákladů na výstavbu sociálního bydlení [55].

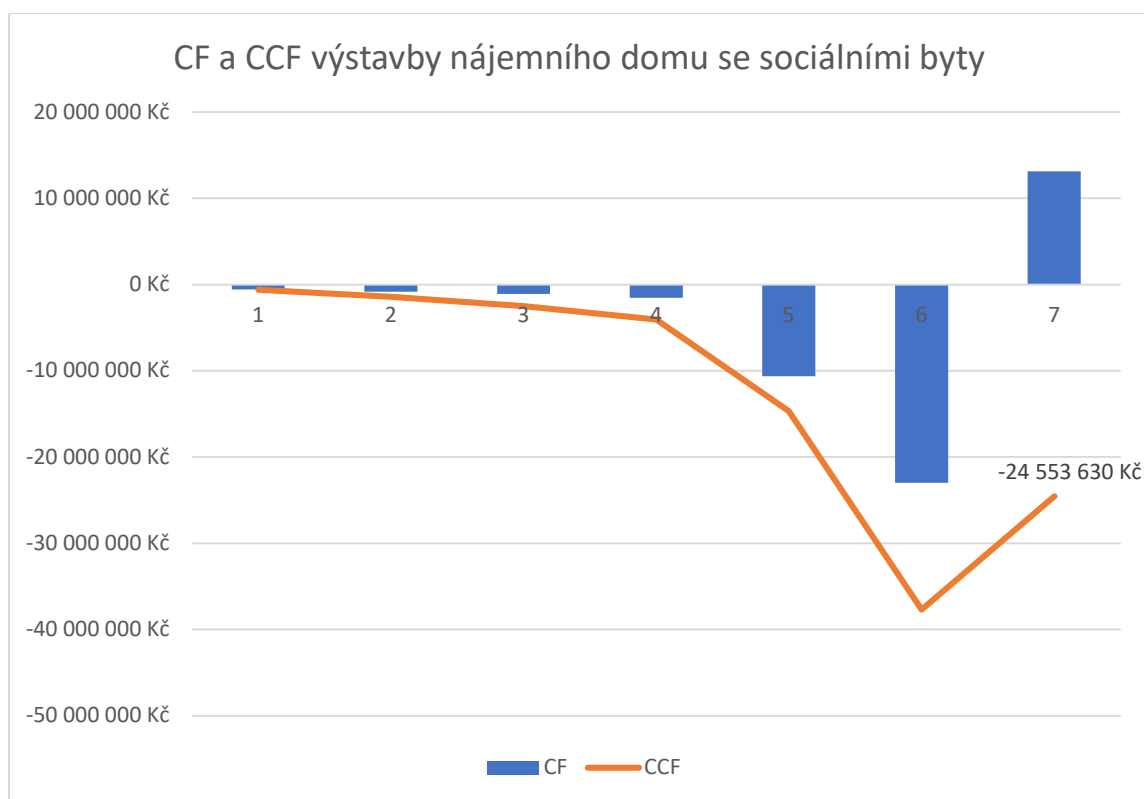
Dalšími variantami jsou pak úvěrové programy SFPI, konkrétně programy Nájemní bydlení a Výstavba pro obce. Zde není poskytnuta nevratná dotace, ale úvěr za stanovenou sazbu. Jak již ale bylo zmíněno v kapitole 4, současná výše sazby je 7,43 %, což není sazba motivující pro čerpání úvěru.

Náklady na pořízení domu jsou stejné jako u modelu s prodejem bytů, protože není předpokládáno, že by byty měly být jinak dispozičně zařízené – zamýšlená dispozice vždy odpovídá parametrům sociálních bytů. Náklady výstavby v čase jsou proto shodné jako u modelu vlastnických podílů v tabulce č. 11. Stát ale poskytne dotaci rovnající se podílu stavebních nákladů na sociální byty v domě. Z celkových nákladů 52 milionů korun je část na 12 sociálních bytů a jednotkovou cenu 29 900 Kč/m² pak dotace činí 27,4 milionů Kč, viz tabulka č. 15.

Státní dotace na výstavbu sociálních bytů	
Plocha sociálních bytů	810 m ²
Podíl 20 % ze zbývajících plochy bytů	108 m ²
Cena výstavby za m ²	29 900 Kč/m ²
Výše dotace	27 448 200 Kč

Tabulka 15 - Výpočet státní dotace pro stavbu sociálních bytů
Zdroj: SFPI, ČSÚ, vlastní

Po dotaci, ale bez příjmů z prodeje bytů, je CCF projektu výrazně záporné, dotace samozřejmě pomůže jen částečně, protože její smysl je pokrýt jen tu část bytů, která ve fázi pronajímání bude generovat nižší výnosy z důvodu zastropovaného nájmu. CCF je zobrazeno v grafu č 7 a ukazuje, že na konci výstavby je ve ztrátě 24,5 milionů Kč. O rok dříve než je načerpána dotace (je proplacena až po kolaudaci) je dokonce kumulovaná ztráta přes 37,5 milionů Kč.



Graf 7 - CF a CCF výstavby nájemního domu se sociálními byty
Zdroj: Vlastní

Pro další predikci je třeba zavést výši nájemného pro byt, který má status sociálního bydlení, a pro byt pronajímáný na volném trhu. Nájem v sociálních bytech, který chce čerpat dotaci na sociální nájemní bydlení, je regulován vyhláškou vlády č. 112/2019 sb. Výše nájmu je stanovena na 61,1 Kč/m². Obvyklá výše nájmu v městě Hradec Králové se pak prosinci roku 2022 pohybuje kolem 250 Kč/m² [56]. Taková bude předpokládaná výše nájmu ve zbylých bytech, které se nazývají dostupné byty. Samozřejmě je třeba počítat s tím, že byty nebudou obsazené neustále. Hlavně u sociálního bydlení je pravděpodobná velká fluktuace nájemníků, protože osoby mohou kdykoli opustit vymezené kategorie, které je opravňují bydlet za zvýhodněné nájemné. U nájmu bez zastropovaných cen je situace klidnější a není počítáno s velkou obměnou nájemníků. Tuto problematiku zohledňuje míra neobsazenosti, která udává procento času, kdy nastává výpadek nájemného kvůli změně nájemníků. Ta byla pro sociální bydlení nastavena na 15 % a u volného nájmu na 8 %.

U bytů je také potřeba stanovit výši nákladů, které ponese pronajímatel při správě domu. Ty zahrnují daně z nemovitosti, pojištění budovy a různou údržbu. Každý byt je v tomto případě podobný a náklady se nebudou dramaticky lišit. Proto byla stanovena průměrná částka 12 000 ročně, která je nastavena konzervativně spíše jako vyšší částka, než by měla

být za byt 3+kk v lokalitě Hradce Králové dle zkušenosti autora. Všechny náklady i výnosy z pronájmu jsou přehledně zobrazeny v tabulce č. 16.

VÝNOSY z pronájmu	
Počet sociálních bytů	12
Nájemné za jednotku čtvereční sociálních bytů	61,1 Kč/m ²
Celková plocha sociálních bytů	810 m ²
Maximální měsíční výnosy za pronájem sociálních bytů	49 491 Kč
Počet bytů pronajímaných na volném trhu	8
Nájemné za metr čtvereční bytů na volném trhu	250 Kč/m ²
Celková plocha bytů na volném trhu	540 m ²
Maximální měsíční výnosy za pronájem bytů na volném trhu	135 000 Kč
Celkem maximální roční výnosy z pronájmu	2 213 892 Kč
Míra neobsazenosti sociálních bytů	15 %
Míra neobsazenosti bytů na volném trhu	8 %
Celkem předpokládané roční výnosy z pronájmu	1 995 208 Kč
NÁKLADY na údržbu a správu	
Roční náklady na údržbu a správu jednoho sociálního bytu	12 000 Kč/byt
Počet bytů	20
Celkem předpokládané náklady	240 000 Kč
Roční zisk z pronájmu	1 755 208 Kč

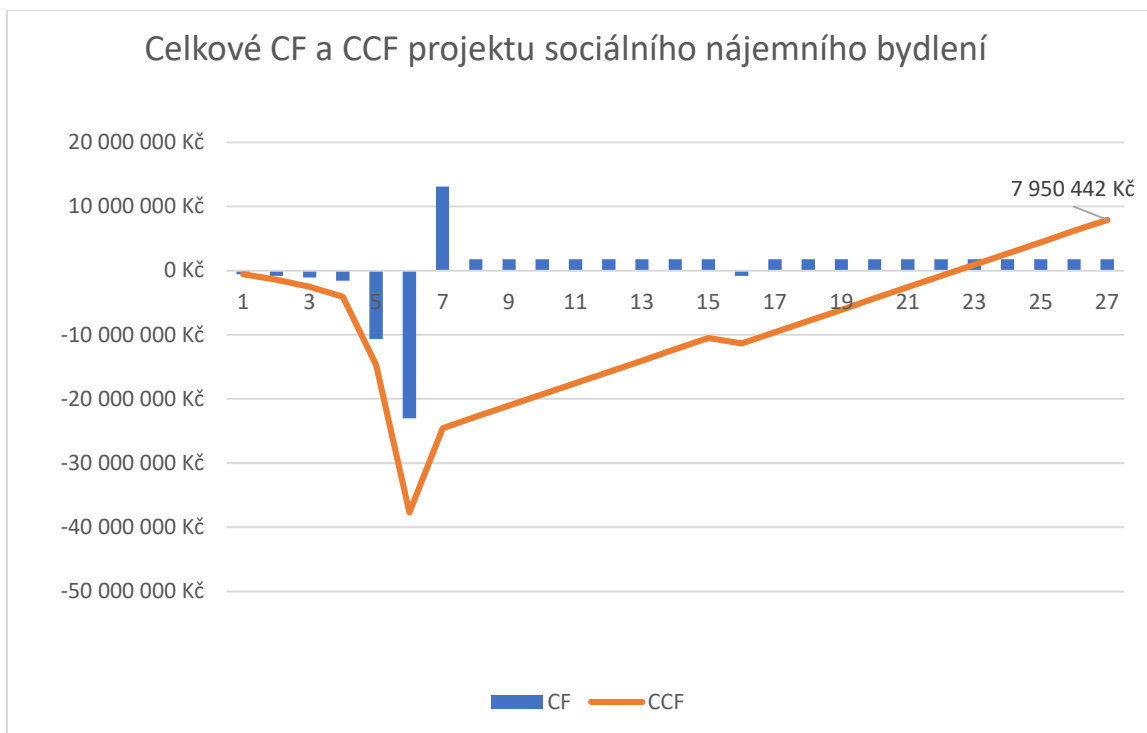
Tabulka 16 - Výnosy z pronájmu domu se sociálními byty
Zdroj: MMR, Vlastní

Po výpočtu zisku z pronájmu vychází, že roční zisk z pronájmu by se měl pohybovat okolo 1,75 milionu Kč. Z jednoduchého výpočtu doby návratnosti nám vychází, že do kladného CF by se měl projekt dostat ve 14. roce pronájmů, pokud bychom nepředpokládali žádné větší finanční investice do údržby a oprav. Časová podmínka dotace na délku provozování bytů jako sociálních je minimálně 20 let. Po této době se může vlastník objektu rozhodnout, zda i nadále využívat byty jako sociální, nebo je začít pronajímat za standardní nájemné. Na tuto dobu je vypočítán i celkový průběh CF projektu, viz tabulka č. 17. Při projekci 20 let je počítáno s tím, že v polovině doby dojde k jedné investici na renovaci technických zařízení domu ve výši 5 % pořizovacích nákladů. Při takové úvaze se do kladných čísel, a tedy na bod zvratu dostane projekt až v 16. roce pronajímání (ve 23. roce, pokud počítáme i výstavbu) a výsledný zisk je téměř 8 milionů Kč. Vývoj celkového CF a CCF po dobu 27 let provozování projektu je zobrazen v grafu č. 8.

CF a CCF fáze pronájmu sociálních bytů		
Rok	CF	CCF
1	1 755 208 Kč	-22 798 422 Kč
2	1 755 208 Kč	-21 043 214 Kč
3	1 755 208 Kč	-19 288 005 Kč
4	1 755 208 Kč	-17 532 797 Kč
5	1 755 208 Kč	-15 777 589 Kč
6	1 755 208 Kč	-14 022 381 Kč
7	1 755 208 Kč	-12 267 173 Kč
8	1 755 208 Kč	-10 511 964 Kč
9	1 755 208 Kč	-8 756 756 Kč
10	-844 883 Kč	-9 601 640 Kč
11	1 755 208 Kč	-7 846 431 Kč
12	1 755 208 Kč	-6 091 223 Kč
13	1 755 208 Kč	-4 336 015 Kč
14	1 755 208 Kč	-2 580 807 Kč
15	1 755 208 Kč	-825 599 Kč
16	1 755 208 Kč	929 610 Kč
17	1 755 208 Kč	2 684 818 Kč
18	1 755 208 Kč	4 440 026 Kč
19	1 755 208 Kč	6 195 234 Kč
20	1 755 208 Kč	7 950 442 Kč

*Tabulka 17 - CF a CCF fáze pronájmu domu se sociálními byty
Zdroj: Vlastní*

Důležité je si uvědomit, že po uplynutí této doby je projekt samotným fungováním v kladných číslech, a navíc zůstává investorovi všech 20 bytů ve vlastnictví, což je nezanedbatelná zbytková hodnota projektu, kterou může jednak vybrat přes prodej bytů, nebo dále držet a navyšovat celkový zisk dalším pronájmem.

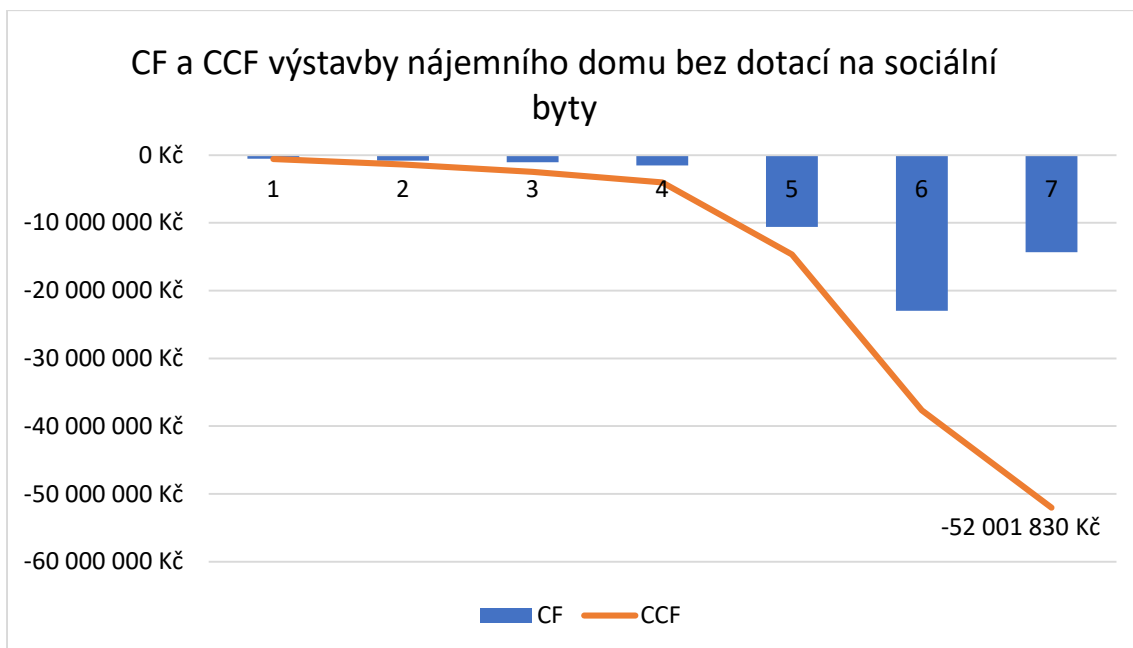


Graf 8 - Celkové CF a CCF projektu nájemního domu se sociálními byty
Zdroj: vlastní

9.5.2. Výstavba nájemních bytů pro volný trh

Varianta výstavby nájemních bytů, které nebudou pronajímány jako sociální byty, ale všechny budou k dispozici volně na trhu, je podobná předchozí. V tomto případě ale nebude část nákladů kryta dotací pro výstavbu. To bude vyváženo výrazně vyšším nájmem, za který lze byty pronajímat. Už v nájmu smíšeného domu bylo z tabulky č. 16 vidět, že i menší počet bytů pronajímaných za tržní nájemné přinášel vyšší roční výnosy než byty sociální.

Fáze výstavby nájemního domu je spojena s velkým propadem CF, protože strana výnosů je prázdná. Po výstavbě je tak CCF ve ztrátě celkových nákladů výstavby 52 milionů Kč, viz tabulka č. 8. Je tedy třeba výrazných prostředků či vysokého úvěru pro krytí takto záporného CF. Grafický průběh CF a CCF stavby je zobrazen v grafu č. 9.



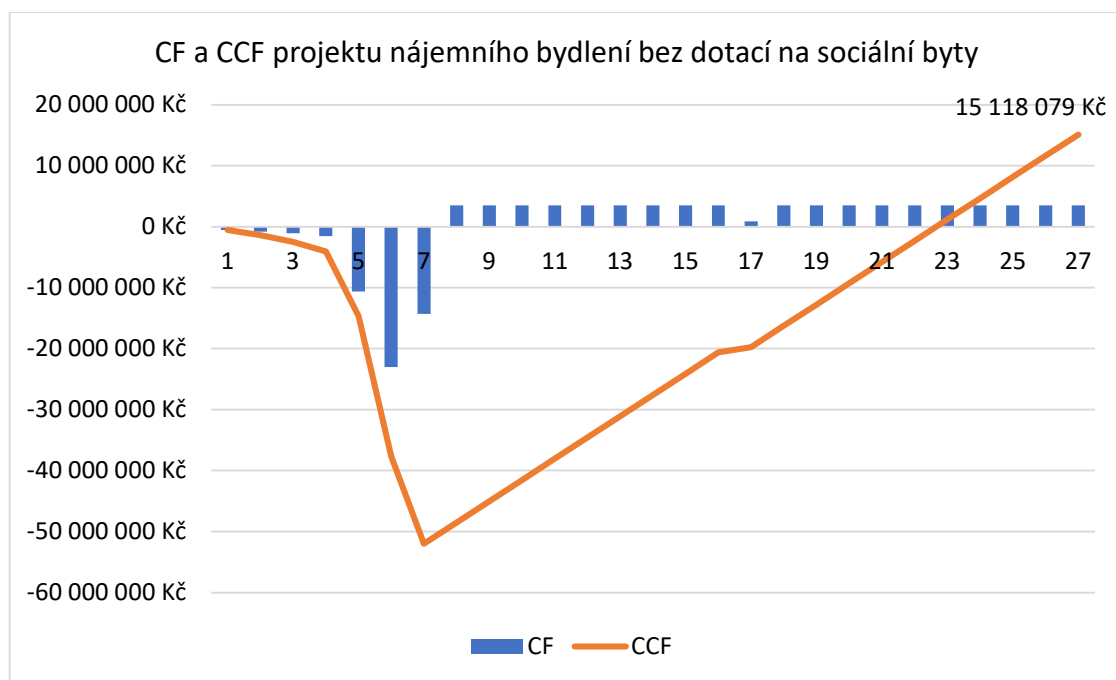
Graf 9 - CF a CCF výstavby nájemního domu bez dotací
Zdroj: Vlastní

Výše pronájmu je stejná jako u dostupných bytů ve smíšeném domě a odpovídá průměrnému nájmu za m² v Hradci Králové v prosinci 2022. Míra neobsazenosti i náklady na správu a údržbu jsou stejné jako v minulé kapitole u dostupných bytů. Díky téměř pětkrát vyššímu nájemnému, než u sociálních bytů pak roční předpokládaný zisk z pronájmu vychází na 3,5 milionu Kč. Detailní výpočet ročního zisku je zobrazen v tabulce č. 18.

VÝNOSY z pronájmu	
Počet pronajímaných bytů	20
Nájemné	250 Kč/m ²
Celková plocha bytů	1350 m ²
Maximální měsíční výnosy z pronájmu	337 500 Kč
Maximální roční výnosy z pronájmu	4 050 000
Míra neobsazenosti bytů na volném trhu	8 %
Celkem předpokládané roční výnosy z pronájmu	3 726 000 Kč
NÁKLADY na údržbu a správu	
Roční náklady na údržbu a správu bytu	12 000 Kč/byt
Počet bytů	20
Celkem předpokládané náklady	240 000 Kč
Roční zisk z pronájmu	3 486 000 Kč

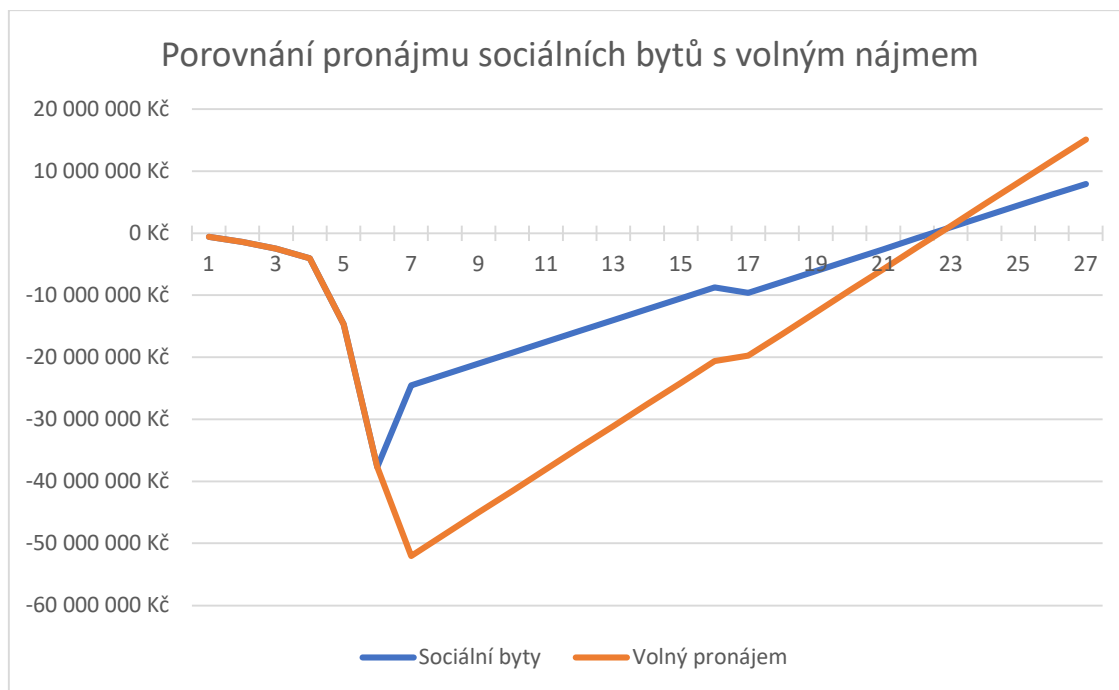
Tabulka 18 - Výnosy z pronájmu bytů na volném trhu
Zdroj: RealityMix, Vlastní

Pro přehledné porovnání s modelem pronájmu sociálních bytů je vypočítáno CCF pro 20 let provozování se stejným předpokladem jedné investice do opravy či větší údržby domu v polovině období. Ani tato investice v částce 2,6 milionu Kč nedostane roční CF do záporných hodnot, proto lze počítat se stabilním kladným CF po celou dobu pronájmu. Po 20 letech pronájmu se pak CCF dostane do zisku přes 15 milionů Kč. Do kladného CCF se projekt dostane v 16. roce pronajímání, resp. v 23. roce projektu vč. stavby. CF celého projektu výstavby nájemních bytů zobrazuje graf č. 10.



Graf 10 - Celkové CF a CCF projektů nájemních bytů bez dotací na sociální byty
Zdroj: Vlastní

Oproti pronájmu sociálních bytů je volný nájem v časovém intervalu ve výsledku ziskovější, je třeba ale počítat s větším propadem CF po fázi výstavby. Pokud má tedy investor volné prostředky nebo možnost výhodného financování, vyplatí se vybrat variantu volného pronájmu. Pokud se podíváme na průměrné porovnání CCF obou variant nájemního bydlení, varianta sociálních bytů i volného pronájmu se do kladných čísel dostávají ve stejný rok a zároveň se jedná o rok, kdy má poprvé varianta volného pronájmu celkově lepší výsledek. Porovnání obou křivek je vykresleno v grafu č. 11.



Graf 11 - Porovnání CCF pronájmu sociálních bytů a bytů s volným nájmem
Zdroj: Vlastní

10. Výpočet ideálního rozložení výstavby v lokalitě

V předchozí kapitole byly modelovány 3 typy variant výstavby veřejného bytového fondu podle zahraničních příkladů (v případě nájemního bydlení se dá hovořit o použití již existujících podmínek ČR, kdy je zahraniční model přebírán typem stavebníka veřejných bytů) plus byla vyčíslena varianta odprodeje pozemků soukromému sektoru.

Rozhodování a doporučení, jak s celou lokalitou o více než 70 bytových domech naložit, lze hodnotit ze 2 pohledů. Prvním je model čistě finanční, kdy se investor soustředí pouze na zisk a ideálně se snaží klesnout v CF do záporných čísel jen v nejnútnejším čase, popř. musí být propad vyrovnán pozdějšími vyššími zisky. V druhém případě jsou brány v potaz i politické a zejména sociální parametry výstavby. Veřejný investor chce v takovém případě nabízet byty nejen pro majetné, není pro něj prioritní maximalizovat zisk, ale nabízet komplexní škálu služeb pro co největší skupinu obyvatel.

Vzhledem ke zmíněným charakteristikám a uvedeným zkušenostem ze zkoumaných zemí bude v této práci navržen mix výstavby, který bude částečně reflektovat oba pohledy a pohybovat se v takovém kompromisu, aby byly alespoň částečně respektovány principy rozhodování investorů a zároveň byla naplněna podstata veřejného bytového fondu, kterou je poskytování důstojného bydlení i skupinám, které jsou z volného trhu vyčleněny

z finančních důvodů. Nejprve je ale nastíněn návrh subjektu, který by měl vystupovat jako stavitel a investor.

10.1. Subjekt investora a správce bytového fondu

V průběhu práce byly zmíněny jednotlivé varianty, jakým způsobem je spravován veřejný bytový fond. V Česku je praxe taková, že byty spravuje přímo samosprávná jednotka (město, obec, ...), případně jejich příspěvková organizace. Takový typ správy umožňuje přímou kontrolu nad bytovým fondem, je díky zákonu o přístupu k informacím transparentní a nevzniká potřeba převádět majetek či prostředky mimo státní správu. Nicméně při takové správě se projevuje velká nestabilita a časté výměny vládnoucích stran, což přináší nekontinuitu a obecně malou motivaci realizovat projekty s dlouhým trváním. Samosprávy často upřednostňují vykázat dobré výsledky hospodaření ještě za to volební období, ve kterém byl projekt realizován. Navíc má stát tendenci v případě dobrých hospodářských výsledků v určitém sektoru peníze přesouvat do jiných sektorů, které jsou ztrátové (např. rozpuštění veškerých fondů ze zisku podniku Lesy ČR do státního rozpočtu).

Řešením této situace se podle zahraničních zkušeností ukazuje převedení majetku a zodpovědnosti za stav veřejného bytového fondu na neziskové organizace, které jsou ale plně nezávislé na státu, nebo celkovou změnu přístupu státu k bytové politice. Změna přístupu znamená většinou přechod k velmi silně řízenému a centralizovanému plánování s potlačením volného trhu. Takové řešení je pro oblast EU nepravděpodobné, protože podpora volného trhu je jednou ze základních charakteristik západní civilizace. Přechod na systém s převedením veřejného bydlení na neziskové organizace je možné, ale vyžaduje celou řadu kroků, aby systém fungoval správně. V zemích, kde je takový systém zavedený, se vyvíjel po desetiletí a zatím neexistuje zkušenost s rychlým přechodem na takový systém.

I přes všechna tato rizika se jeví takový systém jako nejvhodnější, pokud chce stát rozvíjet bydlení s dlouhodobým cílem ustálení bytového trhu, na kterém bude dostatek bytů pro všechny obyvatele neohledně na jejich finanční možnosti, věk nebo životní situaci. Při správném nastavení podmínek pro fungování organizací, zejména vymezení působnosti na dotovaném a volném trhu spolu s omezením vyvádění zisků mimo sektor bytové výstavby a zamezení korupce je možné jejich působení zároveň na dotovaném i na volném trhu.

10.2. Typy rozvoje lokality z finančního pohledu

Na základě předpokladu z úvodu kapitoly 10 je třeba rozdělit jednotlivé varianty na čistě příjmové, na potřebu krátkodobě krýt negativní CCF a na varianty s dlouhou dobou negativního CCF.

Varianta, která přináší okamžité finance městu jako majiteli pozemků, je prodej půdy developerským společností. V kapitole 9.3. bylo zjištěno, že pozemek pro stavbu v lokalitě je možné prodat za zhruba 15 milionů Kč. Všechny takové příjmy pak může město použít pro rozvoj další části území, nebo je použít na jiné potřeby.

Stavba bytů pro podílový prodej podle Hong Kongského modelu HOS se podle CF ukázala jako profitabilní po krátké době, do zisku se projekt dostane už po výstavbě, a proto je nutné krýt propad CCF jen v prvních 6 letech projektu.

Varianty nájemního bydlení potřebují vnější zdroj financování po podstatně delší dobu, nicméně jejich přínos spočívá v držení bytů a tím i rozšiřování bytového fondu. Po sledovanou dobu se navíc obě varianty nájemního bydlení dostaly do zisku. Navíc představují tyto byty majetek, který lze prodat při finančních potížích.

Při správné kombinaci všech 4 typů rozvoje území je možné dosáhnout jak stavby bytů pro širokou škálu obyvatel, tak realizovat finančně úspěšný projekt

10.3. Vyčíslení rozvoje celé lokality

Pro přehlednost je níže znovu uvedena tabulka s údaji o celém území z předchozích kapitol v tabulce č. 19.

Údaje o projektu	
Počet bytů	1 500
Počet vchodů bytových domů	73
Celk. podlahová plocha [m ²]	100 000
Typový bytový dům (vchod byt. domu)	
Počet bytů	20
Celk. podlahová plocha [m ²]	1 350
Půdorysná plocha domu [m ²]	465
Pozemek domu [m ²]	1 000

Tabulka 19 - Vyčíslení objemu lokality
Zdroj: Pelčák Architekti, Vlastní

Celkový objem se může rovnat až 73 typovým domům, jež byl vyčíslován v jednotlivých variantách. V nich může vzniknout až 1 500 nových bytů různých velikostí. Navíc se

počítá s doplněním o administrativní budovy a občanskou vybavenost jako školky, zdravotnické zařízení apod.

Ve vyčíslení je počítáno s variantou, že území od města dostala do správy nově založená nezisková společnost s působností na území Hradce Králové a okolí. Jako subjekt zodpovědný za rozvoj bydlení bude disponovat lokalitou „Za Piletákem“, v té době připravenou v územním plánu jako zastavitelné území.

Vzhledem k rozsahu projektu není možné stavět tak velký rozsah najednou. Lokalita byla rozdělena na 4 etapy po 15 a 1 po 13 bytových domech. Každá etapa tak zahrnuje stavbu 250-300 nových bytů. V každé etapě je zvolen poměr všech zmíněných typů bytové výstavby.

10.3.1. Rozdělení schémat výstavby v etapě

Rozdělení domů v etapě je koncipováno tak, aby bylo dosaženo co nejlepšího CF v průběhu a minimalizovala se tak potřeba bankovních půjček pro financování. Zároveň je přihlédnuto i ke skutečnosti, že město Hradec Králové potřebuje stavět různé typy bydlení.

Z 15 pozemků pro bytové domy je v prvních 4 etapách vždy 6 prodáno soukromému developerovi. Tím jsou ihned v začátku projektu získány finanční prostředky, kterými lze financovat první fáze projektů. Ze zbylých 9 bytových domů jsou pak 4 stavěny pro podílové vlastnictví, 2 pro sociální bydlení a 3 pro klasické nájemní bydlení. Z celkových 300 bytů etapy je tedy jistě určeno k osobnímu vlastnictví 80 bytů, 100 k pronájmu a 120 podle rozhodnutí soukromého developera.

V poslední etapě je z důvodu menšího počtu domů snížen počet k podílovému vlastnictví na 3 domy a k odprodeji soukromým developerům 5 domů. Počet bytů k pronájmu tedy zůstává stejný, počet v osobním vlastnictví je snížen na 60 a soukromí developeři staví 100 bytů.

10.3.2. Časová souslednost etap

Etapy jsou realizací posunuty o 3 roky, etapa II tedy startuje 4. rok, etapa III 7. rok atd. Důvodem je jednak již zmiňovaný rozsah výstavby v lokalitě a druhým faktorem je fakt, že stavba je uvažována na 3 roky. Díky tomuto posunu je tak dosaženo ideálního přesouvání kapacit stavebních firem. K dokončení prvních domů (nepočítaje developerské projekty) by mělo dojít v 7. roce výstavby, poslední byty budou dokončeny v 19. roce rozvoje lokality. Od prvního bytu k poslednímu tedy uběhne 12 let. Za tu dobu

bude dokončeno 880 bytů veřejným sektorem a 580 bytů soukromým sektorem. Průměrně tak projekt dodá ročně přes 120 bytů, což představuje asi pětinu potřebné bytové produkce Hradce Králové.

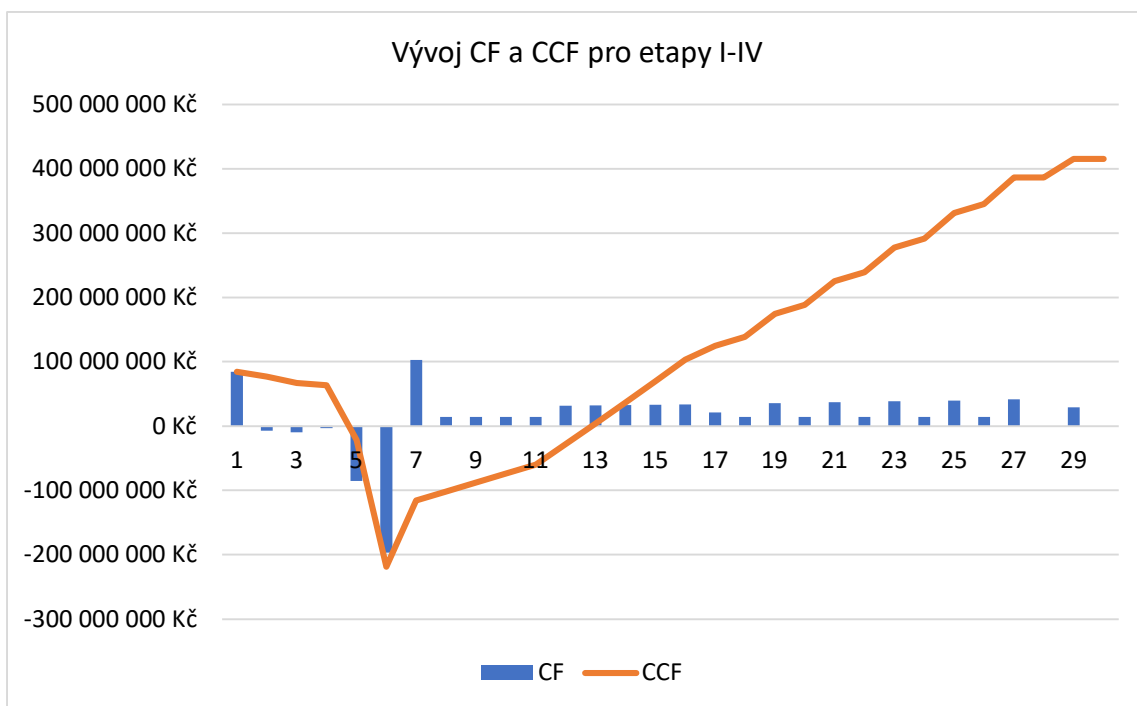
10.3.3. Finanční výsledek výstavby

Při výpočtu celé oblasti je nejprve nutné spočítat CF a CCF jednotlivých etap, které je poté možno seřadit podle souslednosti, a tím získat celkový výsledek. Jednotlivé etapy jsou spočteny za pomoci již vypočtených CF jednotlivých typů výstavby v takových násobcích, kolikrát jsou v etapě plánovány. CF a CCF jsou stejné pro etapy I-IV, etapa V je pak odlišná vzhledem k jinému objemu. Výsledky výpočtu jsou uvedeny v tabulce č. 20 a v grafech 12 a 13. Kompletní CF etapy s rozkladem na všechny části je přiložen jako součást Přílohy č. 1.

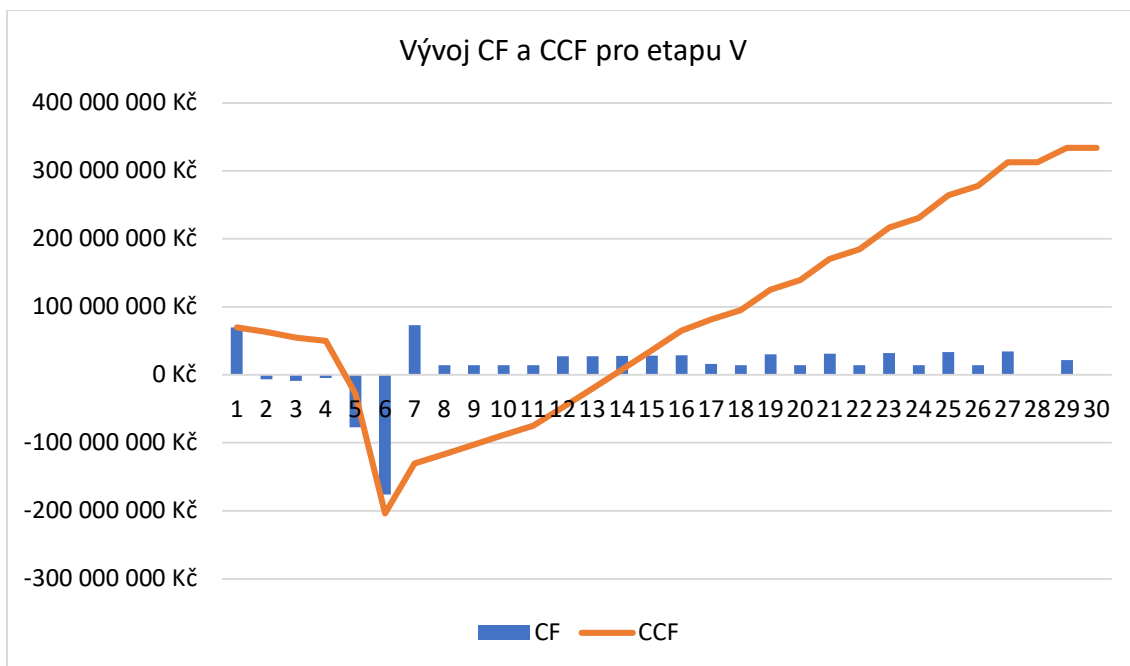
CF a CCF jednotlivých etap					
ETAPA I-IV			ETAPA V		
Rok	CF etapy	CCF etapy	Rok	CF etapy	CCF etapy
1	84 210 214 Kč	84 210 214 Kč	1	69 886 857 Kč	69 886 857 Kč
2	-7 497 233 Kč	76 712 982 Kč	2	-6 664 207 Kč	63 222 650 Kč
3	-9 804 680 Kč	66 908 302 Kč	3	-8 715 271 Kč	54 507 379 Kč
4	-3 526 684 Kč	63 381 618 Kč	4	-4 579 534 Kč	49 927 846 Kč
5	-85 249 384 Kč	-21 867 766 Kč	5	-77 221 934 Kč	-27 294 088 Kč
6	-196 615 541 Kč	-218 483 307 Kč	6	-176 214 074 Kč	-203 508 162 Kč
7	102 800 277 Kč	-115 683 030 Kč	7	72 917 702 Kč	-130 590 460 Kč
8	13 968 416 Kč	-101 714 614 Kč	8	13 968 416 Kč	-116 622 044 Kč
9	13 968 416 Kč	-87 746 197 Kč	9	13 968 416 Kč	-102 653 627 Kč
10	13 968 416 Kč	-73 777 781 Kč	10	13 968 416 Kč	-88 685 211 Kč
11	13 968 416 Kč	-59 809 364 Kč	11	13 968 416 Kč	-74 716 794 Kč
12	31 529 474 Kč	-28 279 891 Kč	12	27 139 209 Kč	-47 577 585 Kč
13	32 056 305 Kč	3 776 415 Kč	13	27 534 333 Kč	-20 043 252 Kč
14	32 598 942 Kč	36 375 357 Kč	14	27 941 311 Kč	7 898 059 Kč
15	33 157 858 Kč	69 533 215 Kč	15	28 360 498 Kč	36 258 556 Kč
16	33 733 541 Kč	103 266 756 Kč	16	28 792 260 Kč	65 050 816 Kč
17	21 326 037 Kč	124 592 793 Kč	17	16 236 518 Kč	81 287 334 Kč
18	13 968 416 Kč	138 561 210 Kč	18	13 968 416 Kč	95 255 751 Kč
19	35 566 302 Kč	174 127 512 Kč	19	30 166 831 Kč	125 422 581 Kč
20	13 968 416 Kč	188 095 928 Kč	20	13 968 416 Kč	139 390 997 Kč
21	36 881 613 Kč	224 977 541 Kč	21	31 153 314 Kč	170 544 311 Kč
22	13 968 416 Kč	238 945 958 Kč	22	13 968 416 Kč	184 512 728 Kč
23	38 277 027 Kč	277 222 984 Kč	23	32 199 874 Kč	216 712 602 Kč
24	13 968 416 Kč	291 191 401 Kč	24	13 968 416 Kč	230 681 018 Kč

25	39 757 421 Kč	330 948 822 Kč	25	33 310 170 Kč	263 991 188 Kč
26	13 968 416 Kč	344 917 238 Kč	26	13 968 416 Kč	277 959 605 Kč
27	41 327 972 Kč	386 245 210 Kč	27	34 488 083 Kč	312 447 688 Kč
28	0 Kč	386 245 210 Kč	28	0 Kč	312 447 688 Kč
29	29 025 752 Kč	415 270 962 Kč	29	21 769 314 Kč	334 217 002 Kč
30	0 Kč	415 270 962 Kč	30	0 Kč	334 217 002 Kč

Tabulka 20 - CF a CCF jednotlivých etap výstavby
Zdroj: Vlastní



Graf 12 - CF a CCF etap I-IV
Zdroj: Vlastní



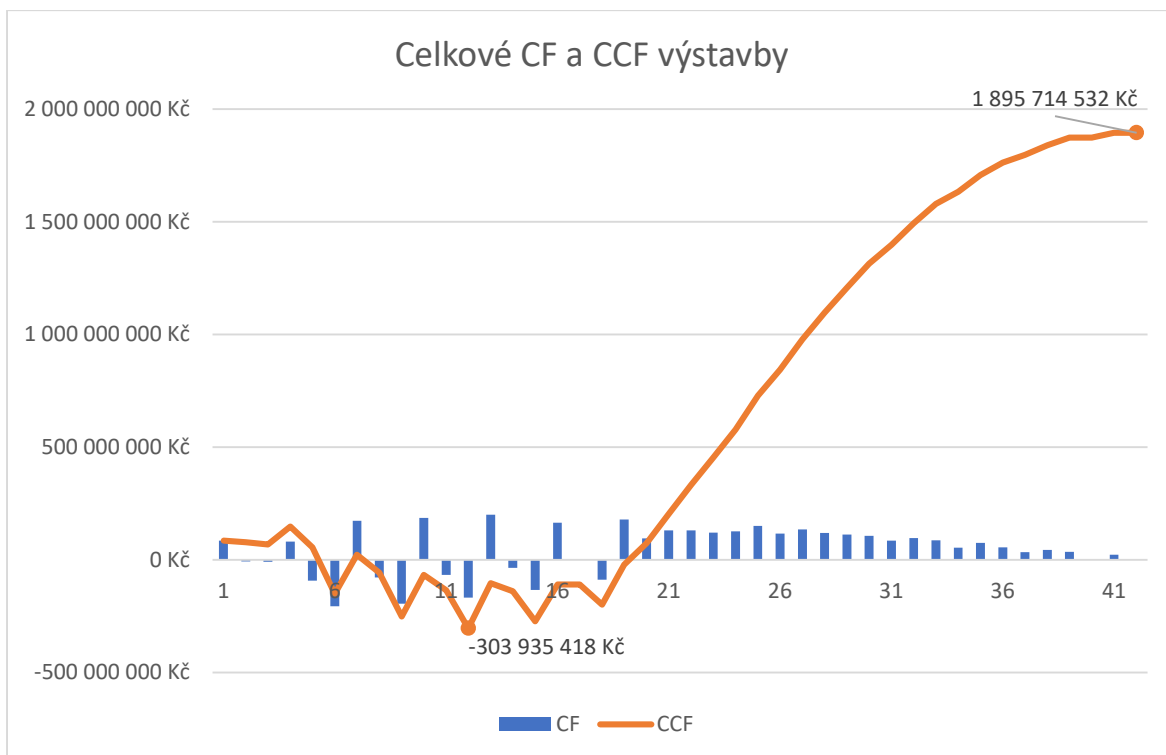
Graf 13 - CF a CCF etapy V
Zdroj: Vlastní

Složením všech etap podle souslednosti je pak dosaženo celkového CF a CCF pro celou lokalitu. Po vyčíslení celkového CF lze také vidět míru půjček či externího financování, která bude potřeba při výstavbě. Při negativním CCF je počítáno s krátkodobým bankovním úvěrem, který je úročen 5 % ročně. Shrnutí a výsledky jsou uvedeny v tabulce č. 21 a grafu č. 14. Kompletní výpočet CF všech etap je součástí Přílohy č. 1.

Celkové CF výstavby v lokalitě					
Rok	Celkové CF etap	Celkové CCF etap	Úroky z úvěrů	CF s financováním	CCF s financováním
1	84 210 214 Kč	84 210 214 Kč	-	84 210 214 Kč	84 210 214 Kč
2	-7 497 233 Kč	76 712 982 Kč	-	-7 497 233 Kč	76 712 982 Kč
3	-9 804 680 Kč	66 908 302 Kč	-	-9 804 680 Kč	66 908 302 Kč
4	80 683 531 Kč	147 591 832 Kč	-	80 683 531 Kč	147 591 832 Kč
5	-92 746 616 Kč	54 845 216 Kč	-	-92 746 616 Kč	54 845 216 Kč
6	-206 420 221 Kč	-151 575 005 Kč	-	-206 420 221 Kč	-151 575 005 Kč
7	183 483 807 Kč	31 908 802 Kč	-10 610 250 Kč	172 873 557 Kč	21 298 552 Kč
8	-78 778 200 Kč	-46 869 398 Kč	-	-78 778 200 Kč	-57 479 648 Kč
9	-192 451 805 Kč	-239 321 202 Kč	-2 873 982 Kč	-195 325 787 Kč	-252 805 435 Kč
10	197 452 224 Kč	-41 868 978 Kč	-12 640 272 Kč	184 811 952 Kč	-67 993 483 Kč
11	-64 809 784 Kč	-106 678 762 Kč	-3 399 674 Kč	-68 209 458 Kč	-136 202 941 Kč
12	-160 922 331 Kč	-267 601 093 Kč	-6 810 147 Kč	-167 732 478 Kč	-303 935 418 Kč
13	215 185 172 Kč	-52 415 921 Kč	-15 196 771 Kč	199 988 401 Kč	-103 947 017 Kč
14	-31 377 816 Kč	-83 793 736 Kč	-5 197 351 Kč	-36 575 166 Kč	-140 522 184 Kč
15	-126 675 064 Kč	-210 468 800 Kč	-7 026 109 Kč	-133 701 173 Kč	-274 223 357 Kč

16	177 979 006 Kč	-32 489 794 Kč	-13 711 168 Kč	164 267 838 Kč	-109 955 519 Kč
17	4 639 878 Kč	-27 849 916 Kč	-5 497 776 Kč	-857 897 Kč	-110 813 416 Kč
18	-83 589 909 Kč	-111 439 825 Kč	-5 540 671 Kč	-89 130 580 Kč	-199 943 997 Kč
19	188 242 267 Kč	76 802 442 Kč	-9 997 200 Kč	178 245 067 Kč	-21 698 929 Kč
20	95 830 229 Kč	172 632 670 Kč	-1 084 946 Kč	94 745 282 Kč	73 046 353 Kč
21	129 505 778 Kč	302 138 448 Kč	-	129 505 778 Kč	202 552 130 Kč
22	129 292 981 Kč	431 431 429 Kč	-	129 292 981 Kč	331 845 112 Kč
23	120 138 839 Kč	551 570 268 Kč	-	120 138 839 Kč	451 983 951 Kč
24	125 115 513 Kč	676 685 782 Kč	-	125 115 513 Kč	577 099 464 Kč
25	150 560 014 Kč	827 245 795 Kč	-	150 560 014 Kč	727 659 478 Kč
26	115 481 208 Kč	942 727 003 Kč	-	115 481 208 Kč	843 140 686 Kč
27	134 506 915 Kč	1 077 233 918 Kč	-	134 506 915 Kč	977 647 601 Kč
28	118 084 399 Kč	1 195 318 318 Kč	-	118 084 399 Kč	1 095 732 000 Kč
29	111 476 129 Kč	1 306 794 447 Kč	-	111 476 129 Kč	1 207 208 129 Kč
30	106 146 417 Kč	1 412 940 864 Kč	-	106 146 417 Kč	1 313 354 547 Kč
31	83 892 668 Kč	1 496 833 532 Kč	-	83 892 668 Kč	1 397 247 215 Kč
32	95 239 612 Kč	1 592 073 144 Kč	-	95 239 612 Kč	1 492 486 827 Kč
33	86 449 702 Kč	1 678 522 846 Kč	-	86 449 702 Kč	1 578 936 528 Kč
34	53 725 838 Kč	1 732 248 684 Kč	-	53 725 838 Kč	1 632 662 366 Kč
35	75 194 043 Kč	1 807 442 726 Kč	-	75 194 043 Kč	1 707 856 409 Kč
36	55 296 388 Kč	1 862 739 114 Kč	-	55 296 388 Kč	1 763 152 797 Kč
37	33 310 170 Kč	1 896 049 284 Kč	-	33 310 170 Kč	1 796 462 967 Kč
38	42 994 168 Kč	1 939 043 453 Kč	-	42 994 168 Kč	1 839 457 135 Kč
39	34 488 083 Kč	1 973 531 535 Kč	-	34 488 083 Kč	1 873 945 218 Kč
40	0 Kč	1 973 531 535 Kč	-	0 Kč	1 873 945 218 Kč
41	21 769 314 Kč	1 995 300 849 Kč	-	21 769 314 Kč	1 895 714 532 Kč
42	0 Kč	1 995 300 849 Kč	-	0 Kč	1 895 714 532 Kč

Tabulka 21 - celkové CF a CCF rozvoje lokality
Zdroj: Vlastní



Graf 14 - celkové CF a CCF rozvoje lokality
Zdroj: Vlastní

Z tabulky i grafu je vidět, že projekt potřebuje externí financování po celou dobu výstavby, do zisku se dostává až v 20. roce. Kladných čísel je tedy dosaženo až ve chvíli, kdy jsou dokončeny všechny byty. Důležité je zmínit, že od 30. roku již v CF nejsou zahrnuty postupně první etapy, jejichž CF končí 30., resp. 33. rokem atd. Z těchto bytů mohou i nadále plynout další výnosy, nicméně může se již výrazně měnit způsob jakým budou výnosy dosaženy.

11. Závěr a shrnutí výsledků

11.1. Shrnutí dopadu případové studie

V lokalitě bude celkem postaveno veřejným sektorem 880 bytů, na konci uvažovaného období bude mít organizace stále plnou nebo částečnou kontrolu nad 652 byty, 228 jich bude plně v osobním vlastnictví. Díky výstavbě získá veřejný sektor 500 nových nájemních bytů, což by znamenalo rozšíření o téměř 40 % stávající kapacity veřejného bytového fondu. Takový nárůst by pomohl účinně bojovat s vysokými nájmy pro určité skupiny obyvatel, stovkám rodin by výstavba umožnila díky spoluvlastnictví dosáhnout

na osobní vlastnictví bytu. Konečné rozložení bytů z pohledu vlastnictví je zobrazeno v tabulce 22.

Konečné rozložení bytů veřejné výstavby	
Bytů v osobním vlastnictví	228
Bytů s nesplacným podílem	152
Bytů k pronájmu	500

*Tabulka 22 - výsledné množství bytů postavených veřejným sektorem
Zdroj: Vlastní*

Ze shrnutí minulé kapitoly je očividné, že celkově skončí po finanční stránce projekt velmi kladně. Tyto prostředky budou moci být použity jako reinvestice do rozvoje dalších lokalit v oblasti Hradce Králové. Zároveň by vznikla nová, velmi pestrá čtvrť, co se struktury obyvatel týče. Díky příspěvku soukromých developerů se dá předpokládat, že i architektura by byla rozmanitá díky množství subjektů, podílejících se na rozvoji lokality. Množství nových bytů, které by po celou dobu výstavby proudily na trh, by mohlo stabilizovat cenu nových a v návaznosti i starších bytů.

Pokud by se město rozhodlo pro výstavbu pomocí neziskové organizace, vznikl by v Hradci Králové finančně i majetkově velmi silný subjekt, který by poskytoval v celém regionu sociální a dostupné bydlení. Navíc by mohl díky vysokým ziskům zaměřit pozornost i na další lokality.

11.2. Obecné shrnutí porovnání bytových politik

Práce se zaměřila na porovnání bytové politiky dvou asijských států a jedné evropské země s bytovou politikou ČR. Ve všech případech bylo zjištěno, že aktivita státu a zásahy do trhu s byty jsou oproti našemu státu výraznější. Všechny země mají dlouhou zkušenost s výstavbou veřejného bytového fondu i se správou nájemních státních bytů. I přes krize, kterými si tyto systémy prošly, jsou hodnoceny jako úspěšné.

Podle těchto příkladů byly na případovou studii aplikovány dva modely. Jeden přímý v podobě výstavby a prodeje podílů bytu se státní spoluúčastí. Druhý pak jako nepřímé nastavení vlastnictví veřejného bytového fondu neziskovými organizacemi. Pokud by se tyto akce propsaly do legislativy a běžné praxe používané v bytové politice, pomohly by veřejný bytový fond v České republice výrazně oživit a obyvatelé by dostali nové příležitosti, jak si pořídit vlastní bydlení, které se v posledních letech výrazně vzdaluje dosahu průměrných lidí.

Jsou zde ale na místě oprávněné pochybnosti o možnosti provedení tak fundamentální změny systému bytové politiky. Ve všech porovnávaných zemích byly základy položeny velkými investicemi státu. Ten se také často vzdal vysokých výtěžků a upřednostnil ponechání prostředků v oblasti bytové výstavby. Je vysoce spekulativní tvrdit, že taková akce je nyní v prostředí České republiky proveditelná bez problémů a negativní odezvy. Autor zastává hledisko, že ač by změna byla prospěšná, bylo by pro její prosazení potřeba investovat tolik politického kapitálu, že si v současné době nedovede tak rozsáhlé zásahy představit.

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Shrnutí hlavních faktorů pro odvození druhu bytové politiky	- 16 -
Tabulka 2 - Vývoj obyvatel obce Hradec Králové	- 39 -
Tabulka 3 - Parametr typového bytového domu.....	- 44 -
Tabulka 4 - Parametry lokality a typového bytového domu.....	- 45 -
Tabulka 5 - Ocenění pozemku reziduální metodou	- 47 -
Tabulka 6 - Výpočet hodnoty pozemku.....	- 47 -
Tabulka 7 - Výnosy z prodeje stavebního pozemku.....	- 48 -
Tabulka 8 - Náklady výstavby bytového domu	- 49 -
Tabulka 9 - výnosy z prodeje podílů bytů	- 50 -
Tabulka 10 - Časové rozložení výnosů za prodej podílů.....	- 50 -
Tabulka 11 - CF a CCF výstavby bytového domu	- 51 -
Tabulka 12 - Projekce příjmů z odkupů veřejných podílů v bytech.....	- 52 -
Tabulka 13 - Projekce vývoje hodnoty podílů podle inflace	- 53 -
Tabulka 14 - Projekce vývoje hodnoty podílu podle vývoje cen bytů	- 54 -
Tabulka 15 - Výpočet státní dotace pro stavbu sociálních bytů	- 55 -
Tabulka 16 - Výnosy z pronájmu domu se sociálními byty	- 57 -
Tabulka 17 - CF a CCF fáze pronájmu domu se sociálními byty.....	- 58 -
Tabulka 18 - Výnosy z pronájmu bytů na volném trhu	- 60 -
Tabulka 19 - Vyčíslení objemu lokality	- 64 -
Tabulka 20 - CF a CCF jednotlivých etap výstavby.....	- 67 -
Tabulka 21 - celkové CF a CCF rozvoje lokality	- 69 -
Tabulka 22 - výsledné množství bytů postavených veřejným sektorem	- 71 -

Seznam grafů

Graf 1 - Vývoj podílu stavebnictví na hrubé přidané hodnotě	- 15 -
Graf 2 - Vývoj obyvatel města Hradec Králové	- 37 -
Graf 3 - Vývoj obyvatel ORP Hradec Králové.....	- 37 -
Graf 4 - Odhad vývoje obyvatel Hradce Králové	- 40 -
Graf 5 - CF a CCF výstavby bytového domu	- 51 -
Graf 6 - CF a CCF celého projektu domu s podílovým bydlením.....	- 53 -
Graf 7 - CF a CCF výstavby nájemního domu se sociálními byty	- 56 -
Graf 8 - Celkové CF a CCF projektu nájemního domu se sociálními byty.....	- 59 -
Graf 9 - CF a CCF výstavby nájemního domu bez dotací.....	- 60 -
Graf 10 - Celkové CF a CCF projektů nájemních bytů bez dotací na sociální byty .	- 61 -
Graf 11 - Porovnání CCF pronájmu sociálních bytů a bytů s volným nájmem.....	- 62 -
Graf 12 - CF a CCF etap I-IV	- 67 -
Graf 13 - CF a CCF etapy V	- 68 -
Graf 14 - Celkové CF a CCF rozvoje lokality	- 70 -

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Vizualizace lokality "Za Pileťákem"	- 42 -
Obrázek 2 - Půdorys lokality "Za Pileťákem"	- 42 -

Použité legislativní dokumenty

Rakousko-uherské zákony

- Císařský patent 253/1852 ř. z., tzv. starý spolkový zákon
- Zákon 70/1873 ř. z., o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství
- Zákon 37/1892 ř. z., o výhodách pro nové stavby s byty dělnickými
- Zákon 144/1902 ř. z., o úlevách pro domy se zdravými a lacinými byty dělnickými
- Zákon 285/1907 ř. z., o zřízení zvláštního fondu

Evropská legislativa

- Dopis evropské komise o vyjádření k fungování bytových asociací na území Nizozemska ze dne 14.7.2005

Česká legislativa

- Zákon 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků
- Zákon 85/1924 Sb., o ochraně nájemníků
- Zákon 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- Zákon 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- Zákon 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Nález ústavního soudu č. 231/2000, který ruší vyhlášku o nájemném z bytu a potvrzuje právo na bydlení jako základní lidské právo

Seznam zdrojů

- [1] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. IBSN 80-86929-03-5.
- [2] LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. Praha : Oeconomia, 2002. 80-245-0338-7.
- [3] WILLING, Nicole. China property price crash: Developer defaults leave nationwide house costs falling amid a widening economic slowdown. *Capital.com*. [Online] 12.10.2022. [Citace: 7.12.2022.] Dostupné z: <https://capital.com/china-property-price-crash-investment-economic-slowdown>.
- [4] KUPKA, Václav. Bydlení a jeho specifický trh. *CSZO*. [Online] CSZO, 3. 3 2008. [Citace: 13.12.2022.] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/bydleni-a-jeho-specificky-trh-2007-6brwgp0g0o>.
- [5] CLAPHAM, David. *Remaking housing policy : an international study*. London : New York : Routledge, Taylor & Francis Group, 2019. 978-1-138-19395-6.
- [6] *Construction sector in EU*. European commission, official website. [Online] EU. [Citace:15.12.2022.] <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-3a.html?lang=en>.
- [7] KROFTOVÁ, Klára a DAŘA, Jaroslav. *Vybrané stavební detaily tradičního rakousko-uherského stavitelství*. Časopis stavebnictví. [Online] 25.2.2022. [Citace:15.12.2022.] <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-vybrane-stavebni-detaily-tradicniho-rakousko-uherskeho-stavitelstvi.html>.
- [8] PLATIL, David. Bahno Prahy. *Pražské nouzové kolonie*. [Online] 7.4.2020. [Citace: 17.12.2022.] <https://www.bahnoprahy.cz/prazske-nouzove-kolonie/>.
- [9] KORBEL, Petr. Dvanáct ikon "Made in Czechoslovakia". *Ekonom*. [Online] 15. 5 2014. [Citace: 17. 12 2022.] <https://ekonom.cz/c1-62182780-dvanaact-ikon-made-in-czechoslovakia>.
- [10] *Historická statistická ročenka*. Praha : SNTL, ALFA, 1985. 4-0889.984.
- [11] RYSKA, Petr. Zelená liška. *Praha Neznámá*. [Online] 24.4.2014. [Citace: 18.12.2022.]
- [12] WIEDEMAN, Andreas. *"Pojď s námi budovat pohraničí!" : osídlování a proměna obyvatelstva bývalých Sudet 1945-1952*. Praha : Prostor, 2016. 978-80-7260-337-4.

- [13] LUX, Martin. *Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení*. Praha : Sociologický ústav AV ČR, 2011. 978-80-7330-213-9.
- [14] ZÁMEČNÍK, Petr. Privatizace bytů aneb Úplatky voličů za stovky miliard korun. *Hypindex*. [Online] Studio GAT, 22.2.2011. [Citace: 19.12.2022.] <https://www.hypindex.cz/clanky/privatizace-bytu-aneb-uplatky-volicu-za-stovky-miliard-korun/#:~:text=Podle%20%C3%BA%20Tomislava%20%C5%A0ime%20%C4%8Dka%20p%C5%99edsedy,privatizov%C3%A1no%20p%C5%99ibli%C5%BE%20600%20tis%C3%ADc%20byt%C5%AF..>
- [15] *Bytová politika*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [Online] [Citace: 20.12.2022.] <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>.
- [16] *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [Online] 2021.[Citace: 20.12.2022.] <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie>. ISBN 978-80-7538-343-3.
- [17] LINHART, Miroslav a kol. *Property Index | 11th edition, August 2022*. Deloitte. [Online] [Citace: 20.12.2022.] <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/property-index.html>.
- [18] BUREŠ, Michal. *Bude zrušena podpora u stavebního spoření? Vyplatí se nadále spořit?* Finance.cz. [Online] Internet Info, 24. 8 2022. [Citace: 20. 12 2022.] <https://www.finance.cz/543396-bude-zrusena-podpora-u-stavebniho-sporeni/>.
- [19] *Vlastní bydlení*. [Online] SFPI. [Citace: 20.12.2022.] https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/.
- [20] *Základní sazba EU pro ČR*. SFPI. [Online] [Citace: 20.12.2022.] <https://sfpi.cz/zakladni-sazba-eu-pro-cr/>.
- [21] *Roční zúčtování daně nebo daňové přiznání: jak si odečíst hypotéku z daní*. FInance.cz. [Online] Internet Info, 1. 19 2022. [Citace: 20.12.2022.] <https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/>.
- [22] *Počet dokončených bytů v České republice*. ČSÚ. [Online] [Citace: 21. 12 2022.] <https://www.czso.cz/csu/czso/graf-pocet-dokoncenyh-bytu-v-ceske-republice>.
- [23] *Pražská bytová výstavba – 3. čtvrtletí 2022*. ČSÚ. [Online] 11. 14 2022. [Citace: 21.12.2022.] <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-3-ctvrtleti-2022>.

- [24] *Campus, The University of Chicago Hong Kong. Hong Kong Redux - The Hong Kong Resettlement Programme: 1950-1972.* YouTube Video. [Online] [Citace: 21.12.2022.]
https://www.youtube.com/watch?v=y2S0tQ0Kae0&ab_channel=TheUniversityofChicagoHongKongCampus.
- [25] CHEN, Jie a kol. *The future of public housing : ongoing trends in the East and the West.* Berlin : Springer, 2013. ISBN 978-3-642-41621-7.
- [26] *Buying a Flat under TPS.* Hong Kong Housing Authority. [Online] [Citace: 21.12.2022.] <https://www.housingauthority.gov.hk/en/home-ownership/buying-a-flat-under-tps/index.html>.
- [27] *Organisation chart of government of Hong Kong special administrative region.* Government Hong Kong. [Online] [Citace: 21.12.2022.]
<https://www.gov.hk/en/about/govdirectory/govchart/index.htm>.
- [28] *Obecné informace.* Pražská developerská společnost. [Online] [Citace: 21. 12 2022.] <https://pdspraha.eu/>.
- [29] *Jak na koupi družstevního bytu.* Banka Creditas. [Online] 28. 6 2021. [Citace: 21.12.2022.] <https://www.creditas.cz/aktualita/2021-06-28-jak-na-koupi-druzstevniho-bytu/>.
- [30] *Shared ownership homes: buying, improving and selling.* Government United Kingdom. [Online] [Citace: 21.12.2022.] <https://www.gov.uk/shared-ownership-scheme>.
- [31] *GDP per capita (current US\$) - Singapore, Czechia.* The World Bank. [Online] [Citace: 22.12.2022.]
<https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.CD?locations=SG-CZ>.
- [32] *About us.* Housing and Development Board. [Online] [Citace: 22.12.2022.] <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us>.
- [33] *CPF overview.* Central Provident Fund Board. [Online] [Citace: 22.12.2022.] <https://www.cpf.gov.sg/member/cpf-overview>.
- [34] *HDB History and Towns.* Housing and Development Board. [Online] [Citace: 22.12.2022.] <https://www.hdb.gov.sg/about-us/history>.
- [35] *Resident Households By Type Of Dwelling.* Department of statistics Singapore. [Online] [Citace: 22.12.2022.]
<https://tablebuilder.singstat.gov.sg/table/TS/M810351>.

- [36] *Interest Rates in HDB Housing Loan*. Housing and development board. [Online] [Citace: 22.12.2022.] <https://www.hdb.gov.sg/residential/servicing-your-hdb-housing-loan/loan-matters/interest-rate#:~:text=When%20you%20take%20a%20housing,with%20CPF%20interest%20rate%20revisions..>
- [37] DREIER, Linda a kol. *Dutch Social Housing: A Long and Powerful Tradition*. Housing Futures. [Online] 5. 12 2017. [Citace: 23. 12 2022.] <https://housing-futures.org/2017/12/05/dutch-social-housing-a-long-and-powerful-tradition/>.
- [38] *Social Housing in Europe: The Netherlands*. Housing Europe. [Online] 27.3.2010. [Citace: 23.12.2022.] <https://www.housingeurope.eu/resource-117/social-housing-in-europe>.
- [39] JOSIFOV, Gjorgi a kol. *Waarborgfonds Sociale Woningbouw Update to credit analysis*. [Online] 29.11.2021. [Citace: 23.12.2022.] <https://www.moody.com/credit-ratings/Waarborgfonds-Sociale-Woningbouw-credit-rating-600042608>.
- [40] *Od pevnosti po salon republiky: jak se v Hradci stavěla a bourala pevnost*. Hradecká Drbna. [Online] 9.8.2022. [Citace: 24.12.2022.] <https://hradecka.drbna.cz/zpravy/spolecnost/13536-od-pevnosti-po-salon-republiky-jak-se-v-hradci-bourala-pevnost.html>.
- [41] KRÁTKÝ, Jiří. *Urbanistická koncepce Hradce Králové*. Hradec Králové : Pedagogická fakulta, 1990. ISBN 80-7041-204-6.
- [42] *Labská kotlina I*. Paneláci.cz. [Online] [Citace: 24.12.2022.] <http://www.panelaci.cz/sidliste/kralovehradecky-kraj/hradec-kralove-labska-kotlina-i>.
- [43] *Sídliště Orlická kotlina*. Královéhradecký architektonický manuál. [Online] [Citace: 24.12.2022.] <https://kam.hradcekralove.cz/objekt/91-sidliste-orlicka-kotlina>.
- [44] ZÁLESKÝ, Petr. *Hradec plánuje postavit tisíce bytů, na louce i v bývalé Škodovce*. Idnes.cz. [Online] MAFRA, 11.10.2022. [Citace: 24.12.2022.] https://www.idnes.cz/hradec-kralove/zpravy/byty-bydleni-stavba-zvu-kukleny-pouchov-severni-zona.A221006_685722_hradec-zpravy_kvi.

- [45] ŠMÍDOVÁ, Kateřina. *Město nabízí startovací byty*. Město Hradec Králové. [Online] [Citace: 26.12.2022.] <https://www.hradeckralove.org/mesto-nabizi-startovaci-byty/d-76952>.
- [46] *Vloni zemřelo v Česku nejvíce lidí od konce války*. ČSÚ. [Online] 1.2.2022. [Citace: 27.12.2022.] <https://www.czso.cz/csu/czso/vloni-zemrelo-v-cesku-nejvice-lidi-od-konce-valky#:~:text=%E2%80%9EPo%20patn%C3%A1ctiprocentn%C3%ADm%20n%C3%A1r%C5%AFstu%20po%C4%8Dtu%20zem%C5%99el%C3%BDch,Roj%C3%AD%C4%8Dek%2C%20p%C5%99edseda%20%C4%8Cesk%C3%A9ho%20statistick%>.
- [47] *Prognóza vývoje obyvatelstva Hradce Králové do roku 2040*. Praha : Katedra demografie Fakulty informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze, 2008.
- [48] *Územní plán a další dokumenty pro rozhodování o změnách v území*. Město Hradec Králové. [Online] [Citace:28.12.2022.] <https://www.hradeckralove.org/uzemni-plan-mesta-hradec-kralove/d-55151>.
- [49] Central group. *Velké rodinné byty se zmenšují, naopak malé byty rostou*. Hypoindex.cz. [Online] Studio GAT, 16.3.2017. [Citace: 28.12.2022.] <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/velke-rodinne-byty-se-zmensuji-naopak-male-byty-rostou/>.
- [50] *Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji v dlouhodobém vývoji - 2020*. ČSÚ. [Online] 26.10.2021. [Citace: 28.12.2022.] <https://www.czso.cz/csu/czso/bytova-vystavba-v-kralovehradeckem-kraji-v-dlouhodobem-vyvoji-2020>.
- [51] *Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení - časové řady*. ČSÚ. [Online] [Citace: 28.12.2022.] https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr.
- [52] *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2022*. Cenová soustava. [Online] RTS data. [Citace: 29.12.2022.] http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2022.html.
- [53] *Ceny nových bytů Hradec Králové*. Flatzone. [Online] [Citace: 28.12.2022.] <https://www.flatzone.cz/novostavby/prodej/byty/kralovehradecky-kraj-hradec-kralove/?query=%C4%8Cesko~Kr%C3%A1lov%C3%A9hradeck%C3%BD%20kraj~okres%20Hradec%20Kr%C3%A1lov%C3%A9~Hradec%20Kr%C3%A1lov%C3%A9>.

- [54] LINHART, Miroslav a kol. *Analýza připravovaných projektů*. Praha : Deloitte, 2018.
- [55] NÁPLAVA, Lubomír. *Dotace na sociální a nájemní byty*. narodnidotace.cz. [Online] ND agentura, 9.1.2021. [Citace: 30.12.2022.] <https://narodnidotace.cz/dotace-socialni-byty/#:~:text=P%C5%99edm%C4%9Btem%20podpory%20je%20dotace%20a%C5%BE,budou%20slou%C5%BEit%20k%20n%C3%A1jemn%C3%ADmu%20bydlen%C3%AD..>
- [56] *Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc*. Realitymix. [Online] DALTEN media. [Citace: 31.12.2022.] <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>.

Elektronické zdroje tabulek, grafů a obrázků

Construction sector in EU.. [Online] [Cit.15.12.2022.] European commission, official website <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc3a.html?lang=en>.

Počet obyvatel a domů podle výsledků sčítání od roku 1869 [Online]. ČSÚ [cit. 2.1.2023]. https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_U%7E301

Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc. Realitymix. [Online] DALTEN media. [cit. 31.12.2022.] <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

SO ORP Hradec Králové - vybrané ukazatele [Online] ČSÚ [cit. 2.1.2023]. https://www.czso.cz/csu/xh/so_orp_hradec_kralove

Zástavba podél Piletického potoka, Hradec Králové [Online]. PELČÁK ARCHITEKTI [cit. 3.1.2023]. <https://www.pelcak.cz/projekty/uzemni-studie-zastavby-podel-piletickeho-potoka/>

Příloha č. 1 – Podrobné CF a CCF jednotlivých etap
a celkové výstavby v lokalitě

ETAPA I-IV										
Rok	CF Prodeje developerovi	Počet	CF Podílového bydlení	Počet	CF Nájmu soc. bytů	Počet	CF Nájmu na volném trhu	Počet	CF etap	CCF etap
1	14 900 000 Kč	6	-576 643 Kč	4	-576 643 Kč	2	-576 643 Kč	3	84 210 214,29 Kč	84 210 214,29 Kč
2			-833 026 Kč	4	-833 026 Kč	2	-833 026 Kč	3	-7 457 232,71 Kč	76 712 981,57 Kč
3			-1 089 409 Kč	4	-1 089 409 Kč	2	-1 089 409 Kč	3	-9 804 679,71 Kč	66 908 301,86 Kč
4			1 052 850 Kč	4	-1 547 617 Kč	2	-1 547 617 Kč	3	-3 526 683,71 Kč	63 381 618,14 Kč
5			-8 027 450 Kč	4	-10 627 917 Kč	2	-10 627 917 Kč	3	-85 249 383,71 Kč	-21 867 765,57 Kč
6			-20 401 467 Kč	4	-23 001 934 Kč	2	-23 001 934 Kč	3	-196 615 541,21 Kč	-218 483 306,79 Kč
7			29 882 575 Kč	4	13 122 916 Kč	2	-14 325 284 Kč	3	102 800 276,79 Kč	-115 683 030,00 Kč
8			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-101 714 613,60 Kč
9			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-87 746 197,20 Kč
10			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-73 777 780,80 Kč
11			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-59 809 364,40 Kč
12			4 390 264 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	31 529 473,75 Kč	-28 279 890,65 Kč
13			4 521 972 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	32 056 305,47 Kč	3 776 414,81 Kč
14			4 657 631 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	32 598 942,14 Kč	36 375 356,95 Kč
15			4 797 360 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	33 157 857,91 Kč	69 533 214,86 Kč
16			4 941 281 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	33 733 541,16 Kč	103 266 756,02 Kč
17			5 089 520 Kč	4	-844 883 Kč	2	885 909 Kč	3	21 326 037,40 Kč	124 592 793,42 Kč
18			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	138 561 209,82 Kč
19			5 399 471 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	35 566 301,88 Kč	174 127 511,70 Kč
20			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	188 095 928,10 Kč
21			5 728 299 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	36 881 613,11 Kč	224 977 541,20 Kč
22			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	238 945 957,60 Kč
23			6 077 153 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	38 277 026,78 Kč	277 222 984,39 Kč
24			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	291 191 400,79 Kč
25			6 447 251 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	39 757 421,16 Kč	330 948 821,94 Kč
26			0 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	344 917 238,34 Kč
27			6 839 889 Kč	4	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	41 327 971,55 Kč	386 245 209,89 Kč
28			0 Kč	4					0,00 Kč	386 245 209,89 Kč
29			7 256 438 Kč	4					29 025 752,06 Kč	415 270 961,95 Kč
30			0 Kč	4					0,00 Kč	415 270 961,95 Kč

ETAPA V										
Rok	Prodej developerovi	Počet	Podílové bydlení	Počet	Nájem soc. byty	Počet	Nájem volný trh	Počet	CF etapy	CCF etapy
1	14 900 000 Kč	5	-576 643 Kč	3	-576 643 Kč	2	-576 643 Kč	3	69 886 857,14 Kč	69 886 857,14 Kč
2			-833 026 Kč	3	-833 026 Kč	2	-833 026 Kč	3	-6 664 206,86 Kč	63 222 650,29 Kč
3			-1 089 409 Kč	3	-1 089 409 Kč	2	-1 089 409 Kč	3	-8 715 270,86 Kč	54 507 379,43 Kč
4			1 052 850 Kč	3	-1 547 617 Kč	2	-1 547 617 Kč	3	-4 579 533,86 Kč	49 927 845,57 Kč
5			-8 027 450 Kč	3	-10 627 917 Kč	2	-10 627 917 Kč	3	-77 221 933,86 Kč	-27 294 088,29 Kč
6			-20 401 467 Kč	3	-23 001 934 Kč	2	-23 001 934 Kč	3	-176 214 073,86 Kč	-203 508 162,14 Kč
7			29 882 575 Kč	3	13 122 916 Kč	2	-14 325 284 Kč	3	72 917 702,14 Kč	-130 590 460,00 Kč
8			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-116 622 043,60 Kč
9			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-102 653 627,20 Kč
10			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-88 685 210,80 Kč
11			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	-74 716 794,40 Kč
12			4 390 264 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	27 139 209,41 Kč	-47 577 584,99 Kč
13			4 521 972 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	27 534 333,20 Kč	-20 043 251,79 Kč
14			4 657 631 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	27 941 310,70 Kč	7 898 058,91 Kč
15			4 797 360 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	28 360 497,53 Kč	36 258 556,45 Kč
16			4 941 281 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	28 792 259,97 Kč	65 050 816,41 Kč
17			5 089 520 Kč	3	-844 883 Kč	2	885 909 Kč	3	16 236 517,77 Kč	81 287 334,19 Kč
18			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	95 255 750,59 Kč
19			5 399 471 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	30 166 830,51 Kč	125 422 581,10 Kč
20			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	139 390 997,50 Kč
21			5 728 299 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	31 153 313,93 Kč	170 544 311,43 Kč
22			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	184 512 727,83 Kč
23			6 077 153 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	32 199 874,19 Kč	216 712 602,02 Kč
24			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	230 681 018,42 Kč
25			6 447 251 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	33 310 169,97 Kč	263 991 188,38 Kč
26			0 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	13 968 416,40 Kč	277 959 604,78 Kč
27			6 839 889 Kč	3	1 755 208 Kč	2	3 486 000 Kč	3	34 488 082,76 Kč	312 447 687,54 Kč
28			0 Kč	3					0,00 Kč	312 447 687,54 Kč
29			7 256 438 Kč	3					21 769 314,04 Kč	334 217 001,59 Kč
30			0 Kč	3					0,00 Kč	334 217 001,59 Kč

Celkové CF rozvoje lokality										
Rok	Etapa I	Etapa II	Etapa III	Etapa IV	Etapa V	Celkové CF etap	Celkové CCF etap	Úroky z úvěrů	CF s financováním	CCF s financováním
1	84 210 214 Kč					84 210 214 Kč	84 210 214 Kč	-	84 210 214 Kč	84 210 214 Kč
2	-7 497 233 Kč					-7 497 233 Kč	76 712 982 Kč	-	-7 497 233 Kč	76 712 982 Kč
3	-9 804 680 Kč					-9 804 680 Kč	66 908 302 Kč	-	-9 804 680 Kč	66 908 302 Kč
4	3 526 684 Kč	84 210 214 Kč				80 683 531 Kč	147 591 832 Kč	-	80 683 531 Kč	147 591 832 Kč
5	-85 249 384 Kč	-7 497 233 Kč				-92 746 616 Kč	54 845 216 Kč	-	-92 746 616 Kč	54 845 216 Kč
6	-196 615 541 Kč	-9 804 680 Kč				-206 420 221 Kč	-151 575 005 Kč	-	-206 420 221 Kč	-151 575 005 Kč
7	102 800 277 Kč	-3 526 684 Kč	84 210 214 Kč			183 483 807 Kč	31 908 802 Kč	-10 610 250 Kč	172 873 557 Kč	21 298 552 Kč
8	13 968 415 Kč	-85 249 384 Kč	-7 497 233 Kč			-78 778 200 Kč	-46 869 398 Kč	-	-78 778 200 Kč	-57 479 648 Kč
9	13 968 415 Kč	-196 615 541 Kč	-9 804 680 Kč			-132 451 805 Kč	-239 321 202 Kč	-2 873 982 Kč	-195 325 787 Kč	-252 805 435 Kč
10	13 968 415 Kč	102 800 277 Kč	-3 526 684 Kč	84 210 214 Kč		197 452 224 Kč	-41 868 978 Kč	-12 640 272 Kč	184 811 952 Kč	-67 993 483 Kč
11	13 968 415 Kč	13 968 416 Kč	-85 249 384 Kč	-7 497 233 Kč		-64 809 784 Kč	-106 678 762 Kč	-3 399 674 Kč	-68 209 458 Kč	-136 202 941 Kč
12	31 529 474 Kč	13 968 416 Kč	-196 615 541 Kč	-9 804 680 Kč		-160 922 331 Kč	-267 601 093 Kč	-6 810 147 Kč	-167 732 478 Kč	-303 935 417 Kč
13	32 056 305 Kč	13 968 416 Kč	102 800 277 Kč	-3 526 684 Kč	69 886 857 Kč	215 185 172 Kč	-52 415 921 Kč	-15 195 771 Kč	199 988 401 Kč	-103 947 017 Kč
14	32 598 942 Kč	13 968 416 Kč	13 968 416 Kč	-85 249 384 Kč	-6 564 207 Kč	-31 377 816 Kč	-83 793 736 Kč	-5 197 351 Kč	-36 575 166 Kč	-140 522 184 Kč
15	33 157 858 Kč	31 529 474 Kč	13 968 416 Kč	-196 615 541 Kč	-8 715 271 Kč	-126 675 064 Kč	-210 468 800 Kč	-7 025 109 Kč	-133 701 173 Kč	-274 223 357 Kč
16	33 733 541 Kč	32 056 305 Kč	13 968 416 Kč	102 800 277 Kč	-4 579 534 Kč	177 979 006 Kč	-32 489 794 Kč	-13 711 168 Kč	164 267 838 Kč	-109 955 519 Kč
17	21 326 037 Kč	32 598 942 Kč	13 968 416 Kč	-77 221 934 Kč		4 639 878 Kč	-27 849 916 Kč	-5 497 776 Kč	-857 897 Kč	-110 813 416 Kč
18	13 968 415 Kč	33 157 858 Kč	31 529 474 Kč	13 968 416 Kč	-176 214 074 Kč	-83 389 909 Kč	-111 439 825 Kč	-5 540 671 Kč	-89 130 580 Kč	-199 943 997 Kč
19	35 566 302 Kč	33 733 541 Kč	32 056 305 Kč	13 968 416 Kč	72 917 702 Kč	188 242 267 Kč	76 802 442 Kč	9 997 200 Kč	178 245 067 Kč	21 698 920 Kč
20	13 968 415 Kč	21 326 037 Kč	32 598 942 Kč	13 968 416 Kč	13 968 416 Kč	95 830 229 Kč	172 632 670 Kč	-1 084 946 Kč	94 745 282 Kč	73 046 353 Kč
21	36 881 613 Kč	13 968 416 Kč	33 157 858 Kč	31 529 474 Kč	13 968 416 Kč	179 505 778 Kč	302 138 448 Kč	-	179 505 778 Kč	202 552 130 Kč
22	13 968 415 Kč	35 566 302 Kč	33 733 541 Kč	32 056 305 Kč	13 968 416 Kč	129 292 981 Kč	431 431 429 Kč	-	129 292 981 Kč	331 845 112 Kč
23	38 277 027 Kč	13 968 416 Kč	21 326 037 Kč	32 598 942 Kč	13 968 416 Kč	120 138 839 Kč	551 570 268 Kč	-	120 138 839 Kč	451 983 951 Kč
24	13 968 415 Kč	36 881 613 Kč	13 968 416 Kč	33 157 858 Kč	27 139 209 Kč	125 115 513 Kč	676 685 782 Kč	-	125 115 513 Kč	577 099 464 Kč
25	39 757 421 Kč	13 968 416 Kč	35 566 302 Kč	33 733 541 Kč	27 534 333 Kč	150 560 014 Kč	827 245 795 Kč	-	150 560 014 Kč	727 659 478 Kč
26	13 968 415 Kč	38 277 027 Kč	13 968 416 Kč	21 326 037 Kč	27 941 311 Kč	115 481 208 Kč	942 727 003 Kč	-	115 481 208 Kč	843 140 686 Kč
27	41 327 972 Kč	13 968 416 Kč	36 881 613 Kč	13 968 416 Kč	28 360 498 Kč	134 506 915 Kč	1 077 233 918 Kč	-	134 506 915 Kč	977 647 601 Kč
28	0 Kč	39 757 421 Kč	13 968 416 Kč	35 566 302 Kč	28 792 260 Kč	118 084 399 Kč	1 195 318 318 Kč	-	118 084 399 Kč	1 095 732 000 Kč
29	29 025 752 Kč	13 968 416 Kč	38 277 027 Kč	13 968 416 Kč	16 236 518 Kč	111 476 129 Kč	1 306 794 447 Kč	-	111 476 129 Kč	1 207 208 129 Kč
30	0 Kč	41 327 972 Kč	13 968 416 Kč	36 881 613 Kč	13 968 416 Kč	106 146 417 Kč	1 412 940 864 Kč	-	106 146 417 Kč	1 313 354 547 Kč
31		0 Kč	39 757 421 Kč	13 968 416 Kč	30 166 831 Kč	83 892 668 Kč	1 496 833 532 Kč	-	83 892 668 Kč	1 397 247 215 Kč
32		29 025 752 Kč	13 968 416 Kč	38 277 027 Kč	13 968 416 Kč	95 239 612 Kč	1 592 073 144 Kč	-	95 239 612 Kč	1 492 486 827 Kč
33		0 Kč	41 327 972 Kč	13 968 416 Kč	31 153 314 Kč	86 449 702 Kč	1 678 522 846 Kč	-	86 449 702 Kč	1 578 936 528 Kč
34		0 Kč	39 757 421 Kč	13 968 416 Kč	13 968 416 Kč	53 725 838 Kč	1 732 248 684 Kč	-	53 725 838 Kč	1 632 662 366 Kč
35		29 025 752 Kč	13 968 416 Kč	32 199 874 Kč	13 968 416 Kč	75 194 043 Kč	1 807 442 726 Kč	-	75 194 043 Kč	1 707 856 409 Kč
36		0 Kč	41 327 972 Kč	13 968 416 Kč	13 968 416 Kč	55 296 388 Kč	1 862 739 114 Kč	-	55 296 388 Kč	1 763 152 797 Kč
37		0 Kč	33 310 170 Kč	13 968 416 Kč	13 968 416 Kč	33 310 170 Kč	1 896 049 284 Kč	-	33 310 170 Kč	1 796 462 967 Kč
38		29 025 752 Kč	13 968 416 Kč	34 488 083 Kč	13 968 416 Kč	42 994 168 Kč	1 939 043 453 Kč	-	42 994 168 Kč	1 839 457 135 Kč
39		0 Kč	34 488 083 Kč	13 968 416 Kč	13 968 416 Kč	34 488 083 Kč	1 973 531 535 Kč	-	34 488 083 Kč	1 873 945 218 Kč
40		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 973 531 535 Kč	-	0 Kč	0 Kč
41		21 769 314 Kč	13 968 416 Kč	21 769 314 Kč	13 968 416 Kč	21 769 314 Kč	1 995 300 849 Kč	-	21 769 314 Kč	1 895 714 532 Kč
42		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 995 300 849 Kč	-	0 Kč	1 895 714 532 Kč