Role SFPI v podpoře dostupnosti bydlení

Pro NÁRODNÍ SÍŤ ZDRAVÝCH MĚST
dne 27. 5. 2025
představila Barbora Raková.

Financováno Evropskou unií NextGenerationEU
NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY
MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR
sfpi Státní fond podpory investic

Agenda

- **SFPI**
  - Financování – 2.10
  - Obec On
  - HIAH

Agenda

- **SFPI**
  - Financování – 2.10
  - Obec On
  - HIAH

Státní fond podpory investic

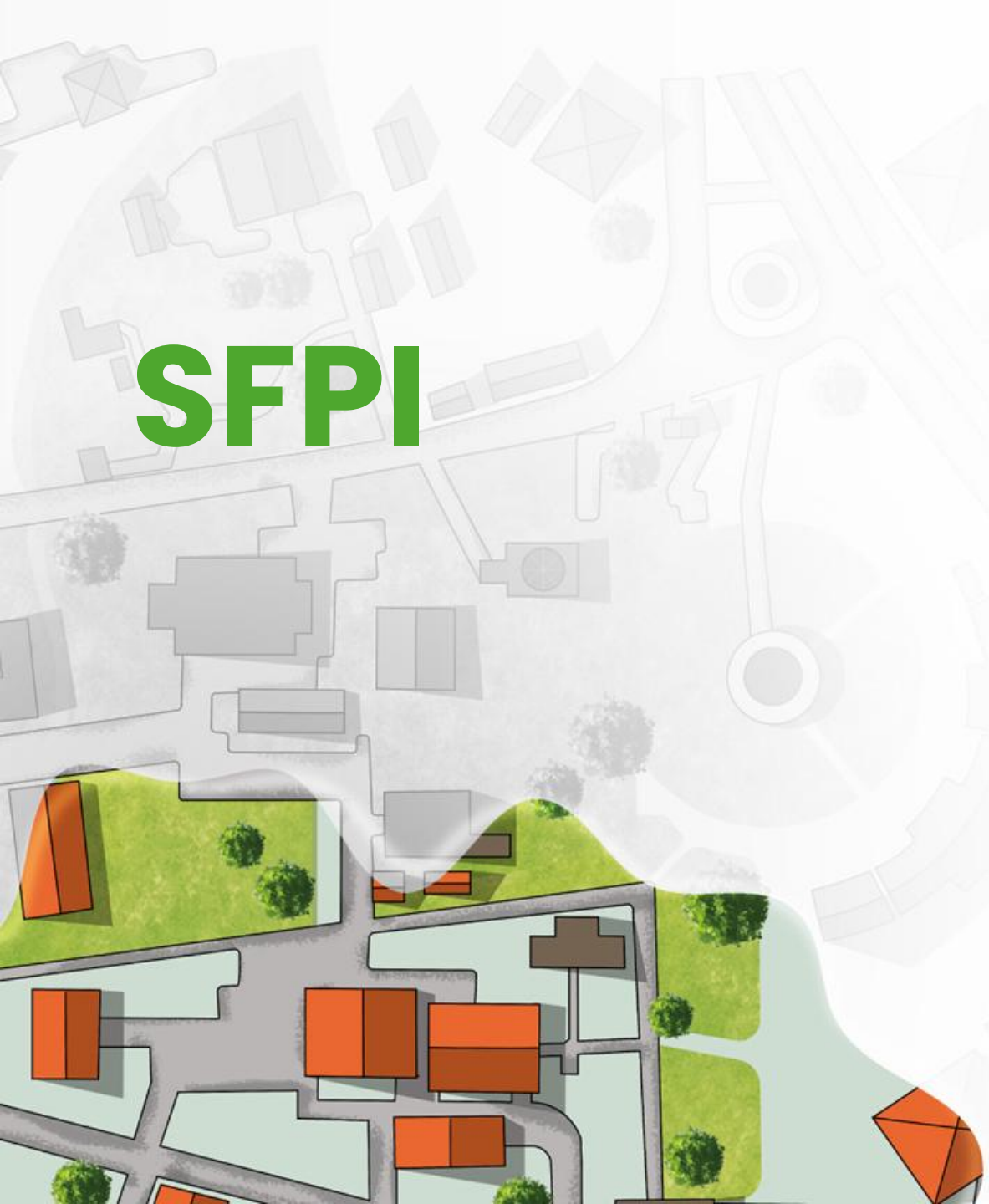
OBEC ON Přepněte své vize do realizace

hiah
housing investment advisory hub

Agenda

- **SFPI**
  - Financování – 2.10
  - Obec On
  - HIAH
- **Bydlení v souvislostech**
  - Indikátory (ne)dostupnosti bydlení
  - Nabídka řešení & inspirace v zahraničí

SFPI



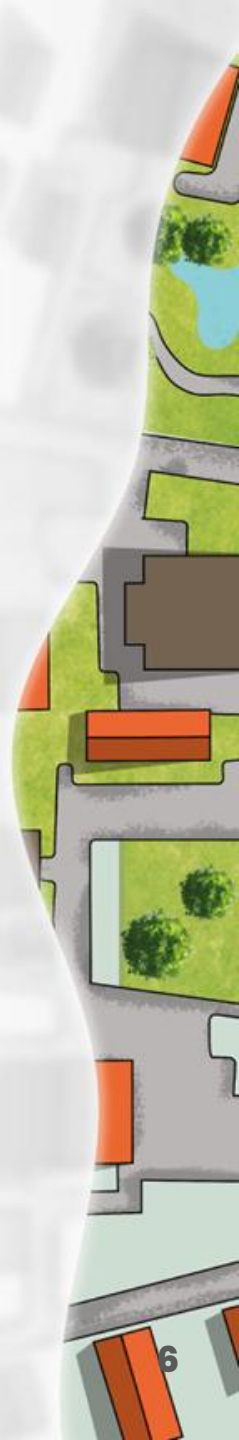
SFPI

21. 7. 2000 vznik Státní fond rozvoje bydlení
2020 přejmenován na **Státní fond podpory investic**

Posláním je **podpora**

- udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů,
- bydlení
- cestovního ruchu.

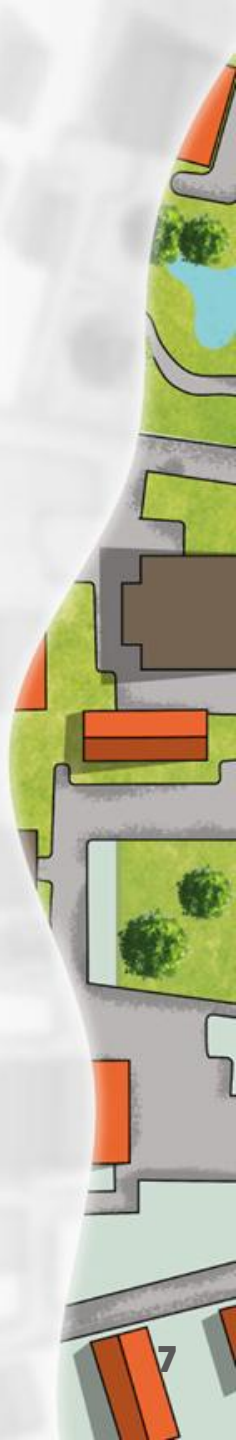
Do roku 2025 podpořeno více než 40.000 bytů.



SFPI

Dnes programy:

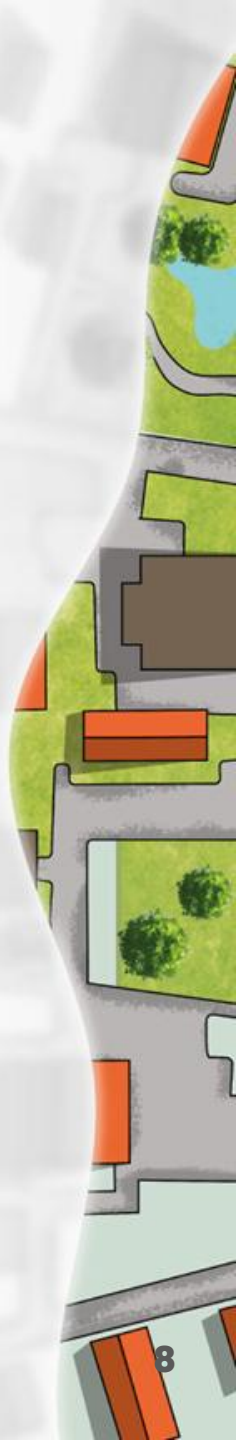
- Dostupné nájemní bydlení,
- Brownfieldy,
- Technická infrastruktura,
- Bytové domy bez bariér,
- Živel 3



SFPI

Dnes programy:

- **Dostupné nájemní bydlení,**
- Brownfieldy,
- Technická infrastruktura,
- Bytové domy bez bariér,
- Živel 3

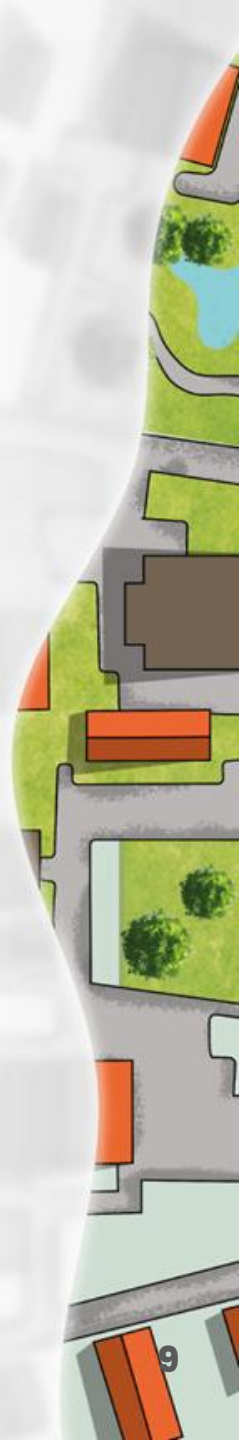


SFPI program „Dostupné nájemní bydlení“

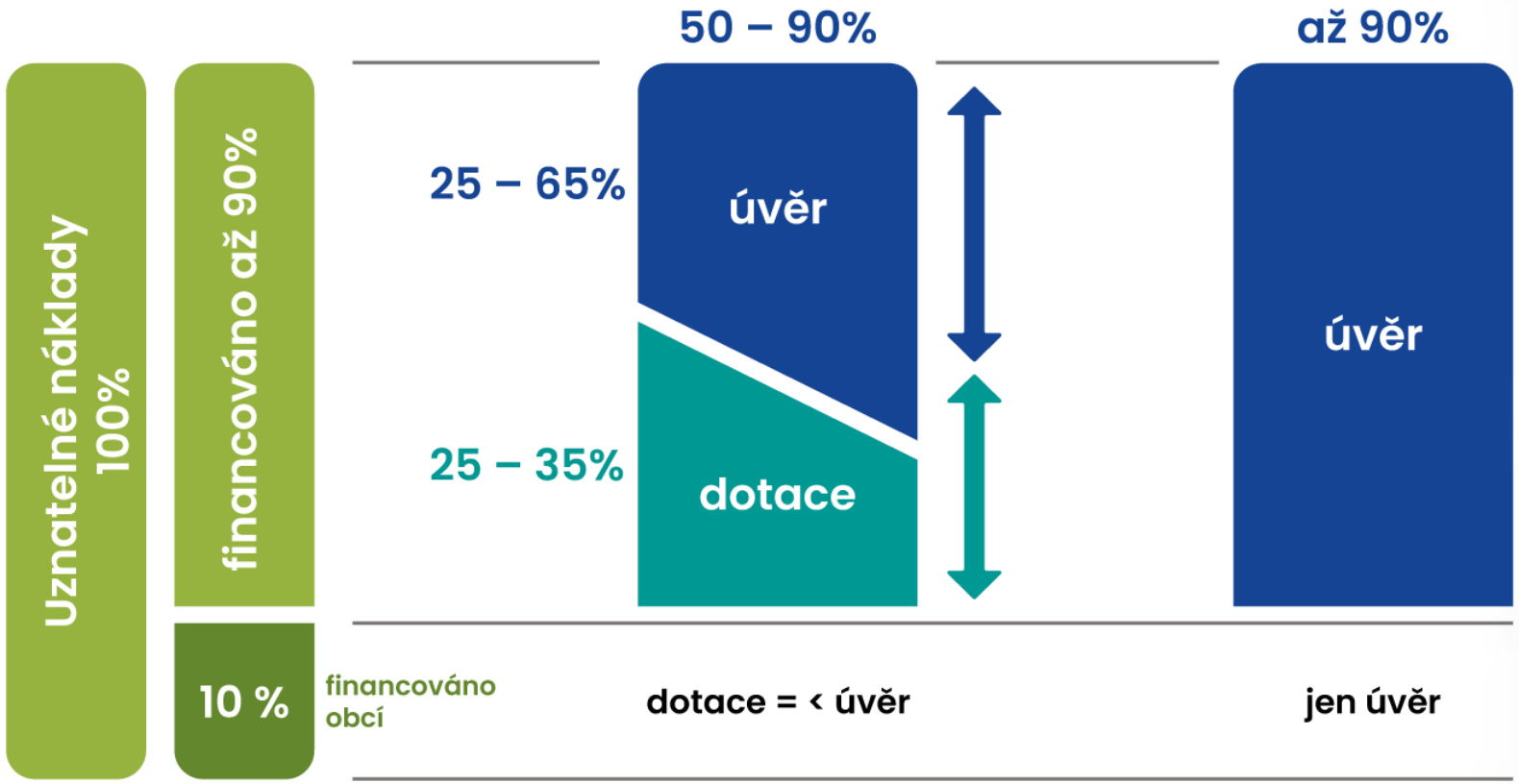
Alokace 7 miliard Kč na financování

Milníky programu

- Podpis smluv o podpoře do 30. 06. 2026
- Výstavba do 4 let od podpisu smluv



Forma a výše podpory dostupného bydlení*



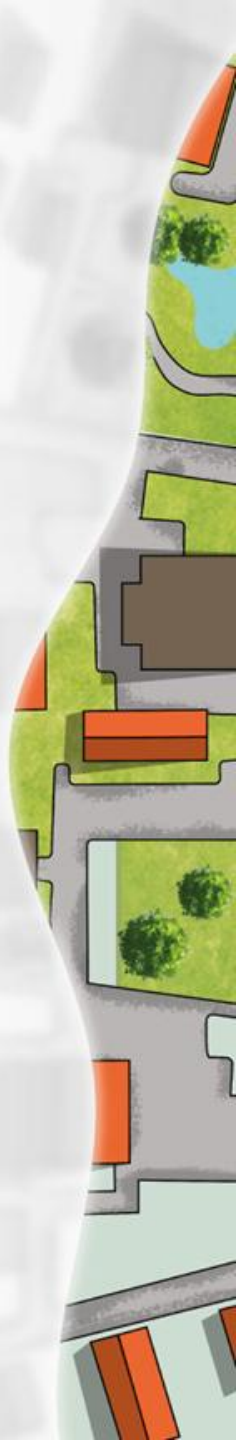
*ilustrativní příklad, maximální výše podpory

SFPI – OBEC ON

OBEC ON Přepněte své vize do realizace

Od r. 2024 poskytuje poradenství pod projektem OBEC ON

OBEC ON zastřešuje služby poradenství SFPI pro města, obce a veřejné investory.



8 RC, působí ve všech krajích ČR

3500

poskytnutých konzultací

ve 2000+ obcích

721

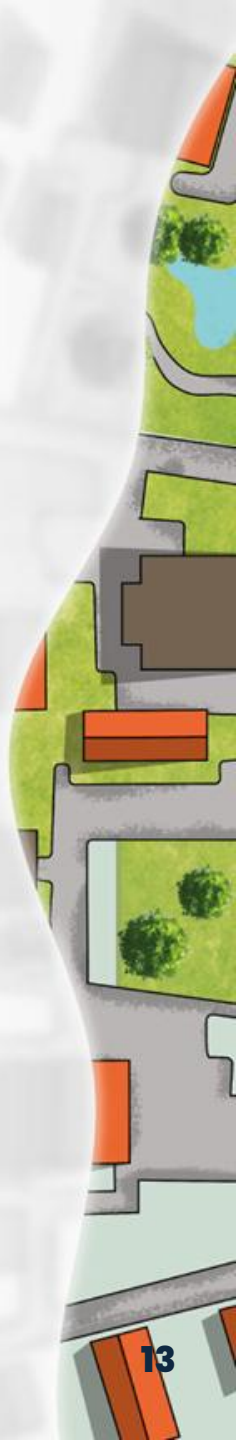
aktivovaných projektů obcí

pro Dostupné nájemní bydlení

14 082

nových bytů připravovaných obcemi

v odhadovaném objemu 44,43 miliard korun



A co další expertní poradenství?

Karta obce

Urbánní ekonomika v praxi

Popis obce – základ pro vstupní diskuzi o rozvoji bydlení

Problém, který řešíme:

Obce neví, jak k bydlení přistoupit
Obec si potřebuje ověřit strategii bydlení
Obec ověřuje vhodnost navržené investice

OBEC ON **Přepněte své vize do realizace**

KARTA OBCE STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN

Aktuální ke dni: 13.05.2025
Autor: Barbora Raková, SFPI, RC ZLK a JMK

Základní identifikace obce:

Kód obce (typ 500011):	585068
Název obce:	Zlín
Počet obyvatel obce:	74255
Počet katastrů:	15
Počet částí obce:	16
Katastrální výměra v ha:	10283
ORP SO:	Zlín
Počet obyvatel ORP:	99 544
Kód ORP obce:	7213
Název okresu:	Zlín
Název kraje:	Zlínský kraj
Přítomnost ASZ v obci:	NE

Data o realizovaných projektech s podporou státu

Rok	Byty podporene	Byty dokončené	Dotace	Úvěr
BD Slanice	31	0	24275139,1	63115362

Data o připravovaných projektech v obci

Název projektu	Typ projektu	Počet bytů	Hodnota	DB
BD Cyklistická	výstavba	23	60	23
BDs Boněcko	výstavba	300	1500	100
BD Lazy	výstavba	NA	NA	NA
BD Svit 34	rekonstrukce	NA	NA	NA

Strategický plán obce / ORP / mikroregionu obsahuje téma politiky bydlení :
ANO - strategický plán obce se zabývá rozvojem bydlení - str. 37

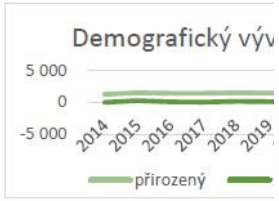
Obec má architekta: ANO — Ing. Arch. Jindřich Nový, ředitel Kancelář architekta města Zlín

SOCIO-DEMOGRAFICKÁ DATA:

OBEC:

Počet obyvatel obce	74255		
Průměrný věk v ČR:	42,8		
Průměrný věk v obci:	44,6	v kraji	43,9
Počet vysokých škol:	1		
Počet vysokoškol studentů:	8933		
Počet vysokoškolských	6000	67%	podíl na celkovém počtu stude

Demografický vývoj v ORP:

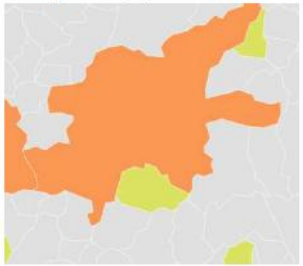


Religiozita v obci

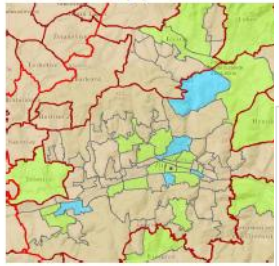
Počet věřících obyvatel	13534	18,23	% z celkového

ORP:

Nezaměstnanost:	2,88%	ČR:	3,8%
Index sociálního vyloučení	11	*3. kategorie ze 4*	
Vstup z mapy ISV:		Vstup z mapy rezidenční s	



4,7% osob nad 15 let v exekuci

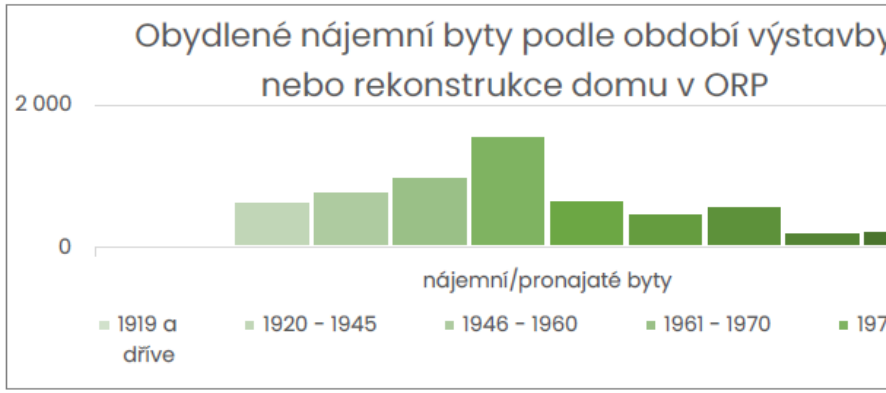


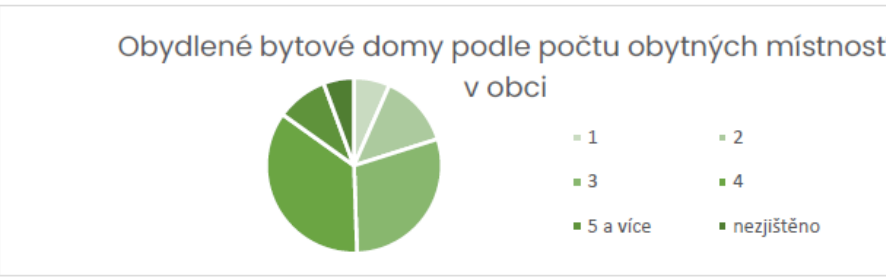
KRAJ

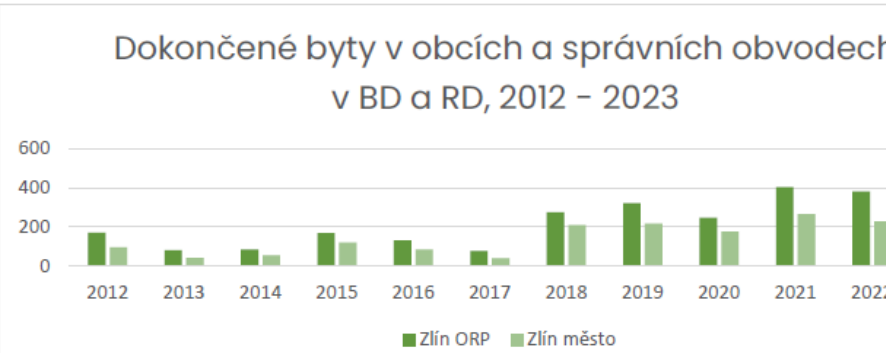
Náklady na bydlení (NnB):	22%		
Ohrožené skupiny NnB:	nízkopříjmoví, nájemníci, samoživitelé		
Hrubá měsíční mzda (CZK)	40898		
Hrubá měsíční mzda ČR (CZI	45854	89,2	% kraj/ČR

DATA O DOMECH V OBCI (ORP)

Byty celkem obec	21747		0,155296144
Byty v majetku obce	1446		0,203428513
Byty celkem ORP (obyd, BD +	41804		
Byty v BD ORP:	22327		
Nájemní byty (NB) ORP:	6492	0,03	0,252908447
Podíl NB v bytech celkem (OI	15,53%		8022
Podíl NB v BD (ORP):	29,08%		
Průměrná plocha BJ BD, m2:	69		
Počet osob na BJ:	1,95		



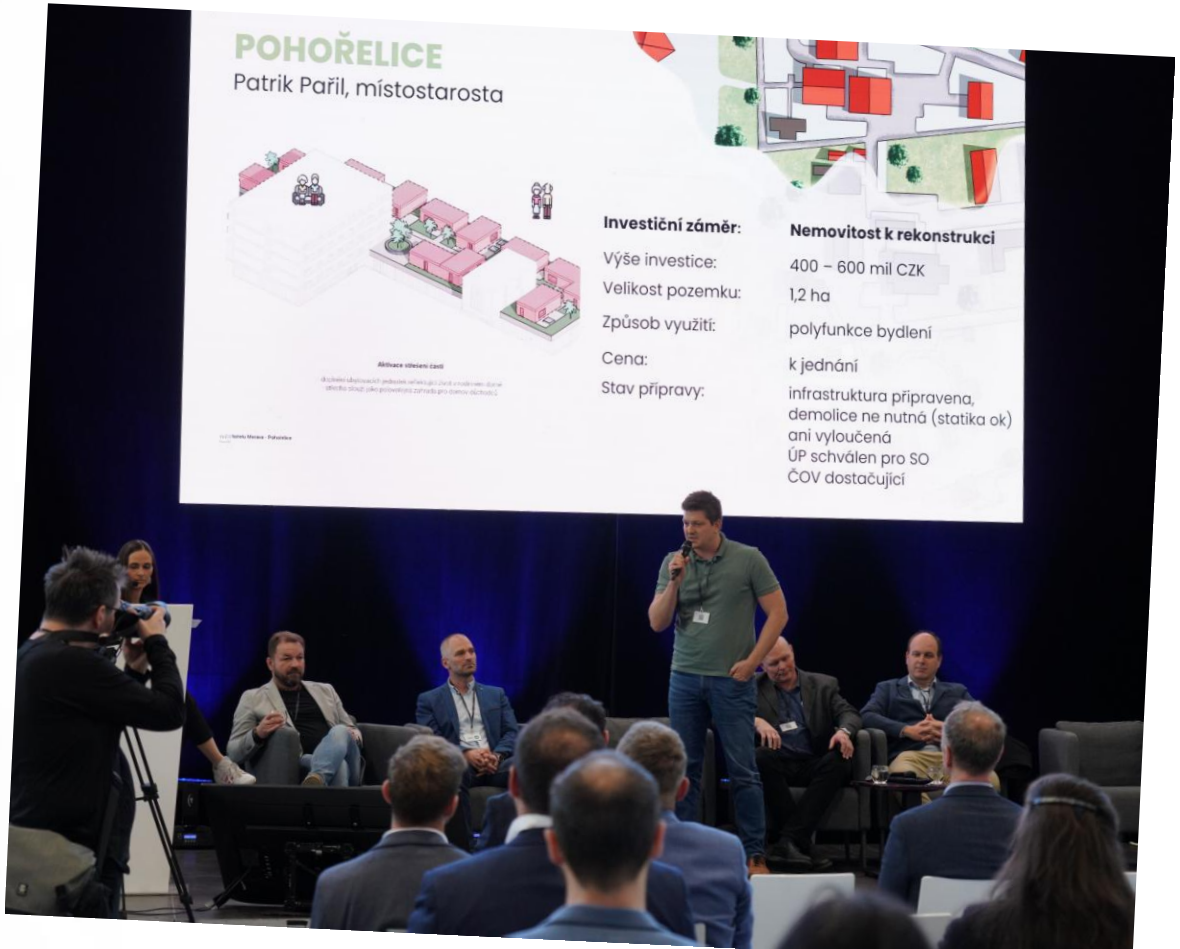




Obec & Investor

Spolupráce veřejného a soukromého světa

- Pravidelná setkání
- Poradenství SFPI
- Důvěra



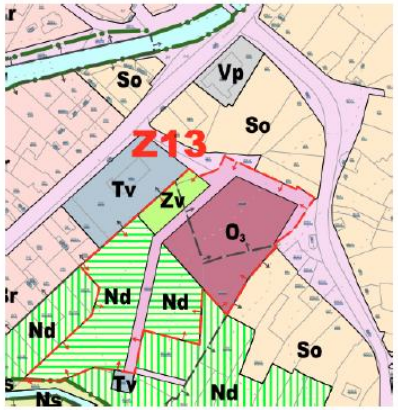
OBEC ON Přepněte své vize do realizace
OBEC ON Přepněte své vize do realizace

PROJEKTOVÁ KARTA PRO ÚČELY AKCE OBEC & INVESTOR

MĚSTO	
INVESTIČNÍ ZÁMĚR	**Rozvojová plocha**
POPIS	
Popis záměru/projektu	Nové centrum obce se zázemím pro komunitní život, správu, komerci a bydlení. Počítá se s etapizací.
Předp. výše investičních nákladů	50 mil CZK realizace
Součástí většího celku	Ne
Návaznost na jiné záměry	Ne
POZEMEK A STAV PŘÍPRAVY	
Lokalizace (ulice/část obce)	Centrální část obce dosud téměř nezastavěná, užívána historicky pro zemědělství
Katastrální území, p. č.	Lomnička, 215/2, 215/31
Velikost pozemku	15.051 m2
Způsob využití pozemku	Územní plocha určená pro smíšenou zástavbu
Vlastník pozemku	obec Lomnička
Poloha ve městě	centrum obce (intravilán)
Dopravní dostupnost	příjezdová místní komunikace od krajské komunikace III. třídy č. 3779 (lokalita bývalé Panské zahrady), napojení Brno centrum 40 min autem; veřejná doprava 40 min; Tišnov 3km OA, MHD 13 min; Praha 2h OA
Předp. cena pozemku	10 mil. Kč (znalecké posudky), obec nemá zájem pozemek prodat ale s investorem spolupracovat na vzájemném přínosu
Stav přípravy projektu	Územní plán – aktuálně pro smíšenou zástavbu (UP výkres zde, text), ÚP před změnou vedoucí k polyfunkci – před dokončením, potřeba kompletně navrhnout projekt
MÍSTNÍ TRH	
Počet obyvatel města	603 obyvatel
Cenová hladina nájmů/m² pro byty 2+kk novostavba	226 Kč (MF; https://www.mfcr.cz/cs); obecní byty 150 Kč/m2
Charakter lokality	Vesnická zástavba v západní části Moravského krasu s potenciálem zabydlení, v obci MŠ, knihovna, výletiště, folklor a spolková činnost (Sokol, Hasiči a další); ZŠ a moderní menší nemocnice v blízkém Tišnově 3 km. Cestovní ruch spojený s historií (Porta Coeli) i produkcí vína, lokalita s krásnou přírodou. CHKO Květnice, Čimperské Lady.
Cíle města plněné záměrem	Saturování poptávky po bydlení, udržení mladých rodin, nabídka bydlení pro preferované povolání, transformace zanedbané části obce.
Největší zaměstnavatelé	Vitar s.r.o. (100 z), Thuasne ČR (100 z)
Investiční záměry v okolí	nejsou známy
KONTAKT	
Jméno	Ladislav Merta
Email a telefon	obec@lomnicka.cz, 604 135 739

PŘÍLOHY

Pohled na dotčenou plochu v ÚP



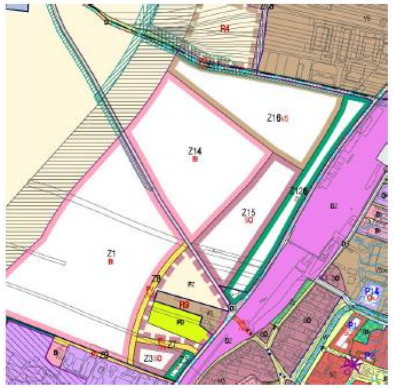
Pohled v mapě (Google Maps)

Podhled na dotčenou plochu – LV 1 (obec)

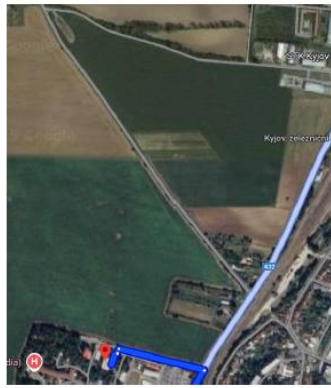
Pohled na dotčenou plochu dle půdní ochrany

PŘÍLOHY

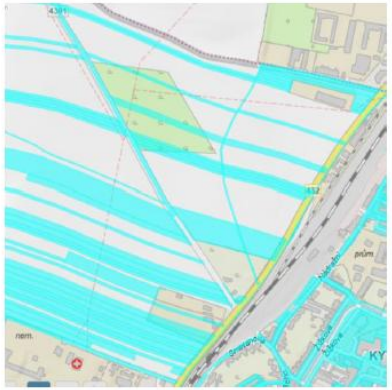
Pohled na dotčenou plochu v ÚP



Pohled v mapě (Google Maps)



Podhled na dotčenou plochu – LV 10001 (obec)



Pohled na dotčenou plochu z pohledu bo

Financováno Evropskou unií NextGenerationEU · NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY · MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR · sfpi Státní fond podpory investic
Financováno Evropskou unií NextGenerationEU · NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY · MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR · sf

HIAH

hiah
housing investment advisory hub

Od r. 2025 **řídí SFPI HIAH**
(Poradní místo vlády pro investice do bydlení)

HIAH moderuje diskuzi,
předkládá návrhy legislativních změn vládě
a připravuje nástroje pro snadnější investování do bydlení v obcích.

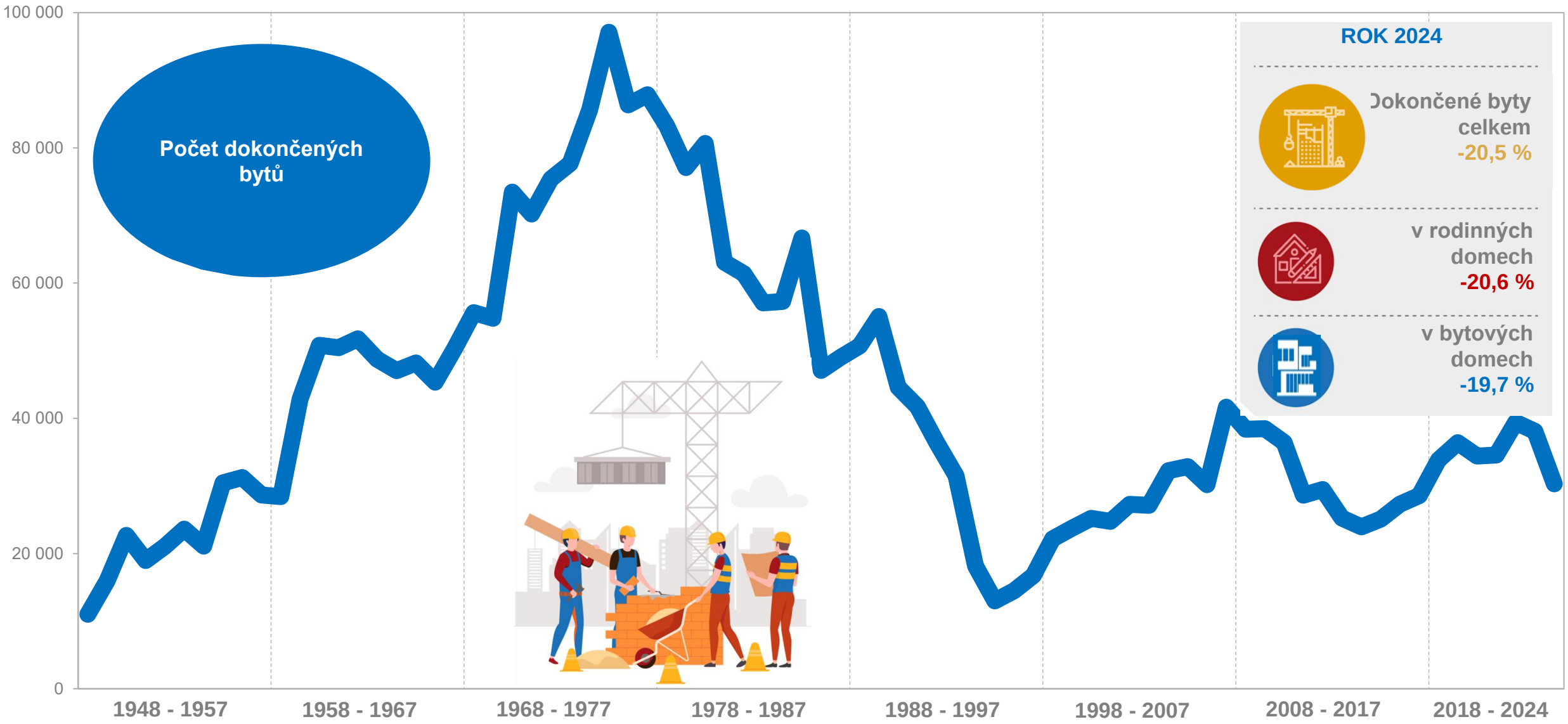
HIAH

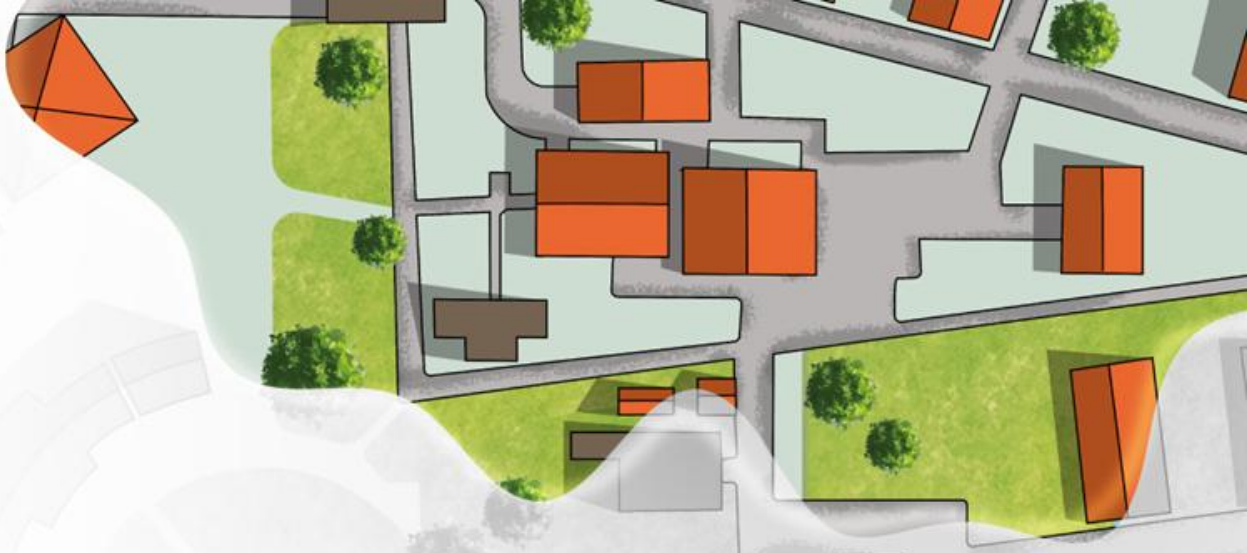
hiah
housing investment advisory hub

- Doporučení resortům **Stavíme na shodě**
- **Workshop Housing Finance Working Group** (19. 11. 2025 Summit Praha)
- Návrh legislativních změn k **Rekodifikaci územního plánování**
- **Nástroje pro obce** – aplikace ÚP, check-list spolupráce, fin. model

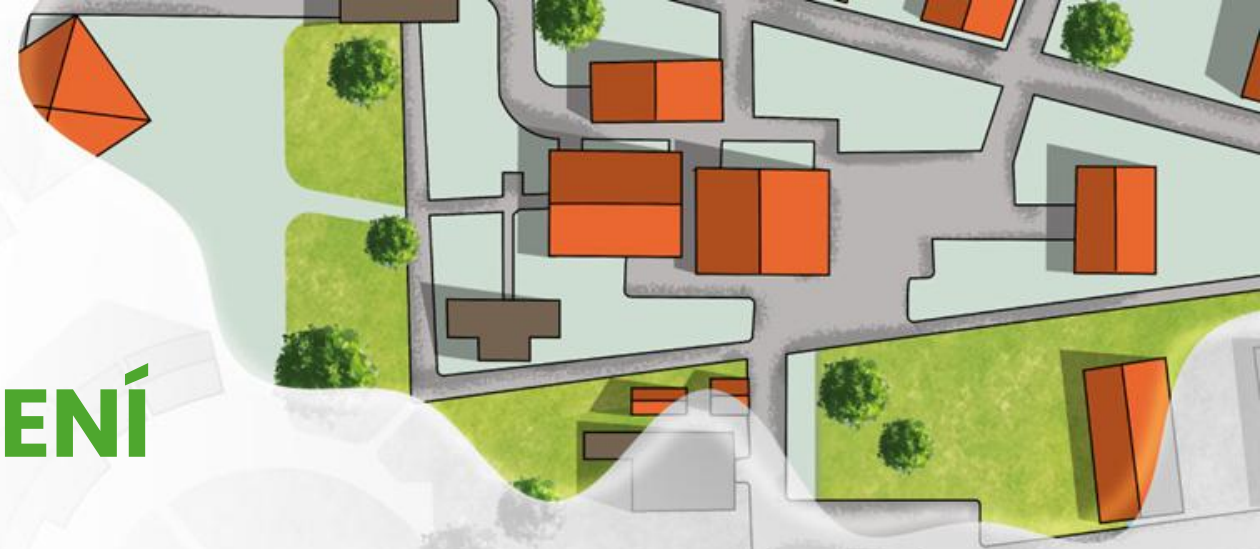
Bydlení v širších souvislostech

Diskuze o rozvoji bydlení se omezuje na míru výstavby





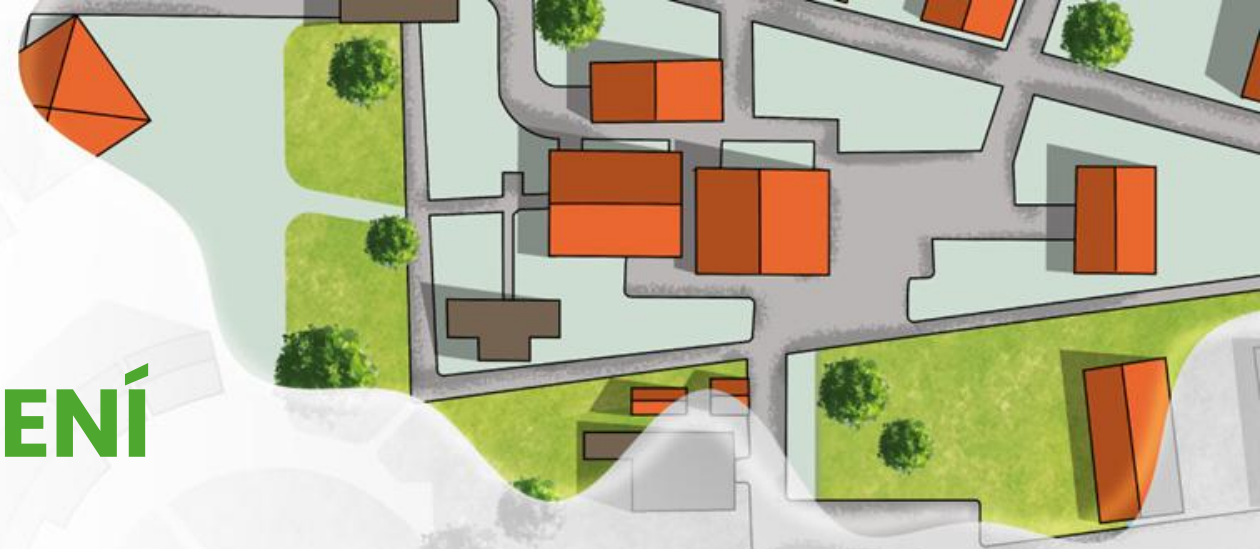
Je to komplexnější



INDIKÁTORY (NE)DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

NÁKLADY VŮČI PŘÍJMŮM

- Náklady na nájemné vzhledem k příjmu.
- Náklady na pořízení bytu – počet ročních příjmů.

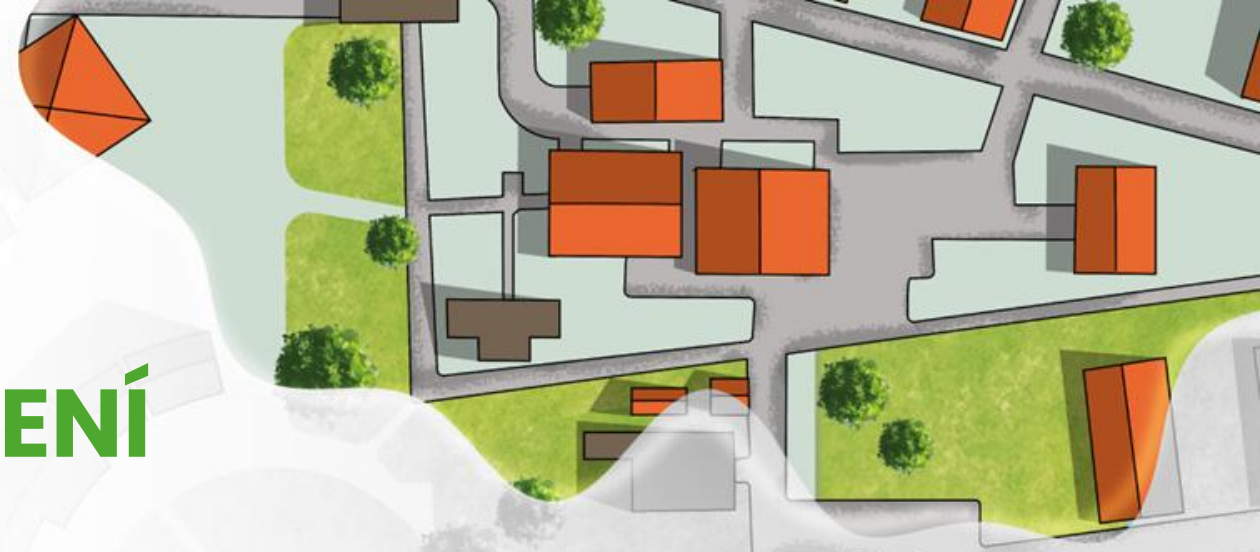


INDIKÁTORY (NE)DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

KAPACITA BYTOVÉHO FONDU

- Přírůstek nových bytů (celkem a nájemních)
- Přírůstek nových bytů (celkem a nájemních)
- Kvalita bytového fondu (stáří)

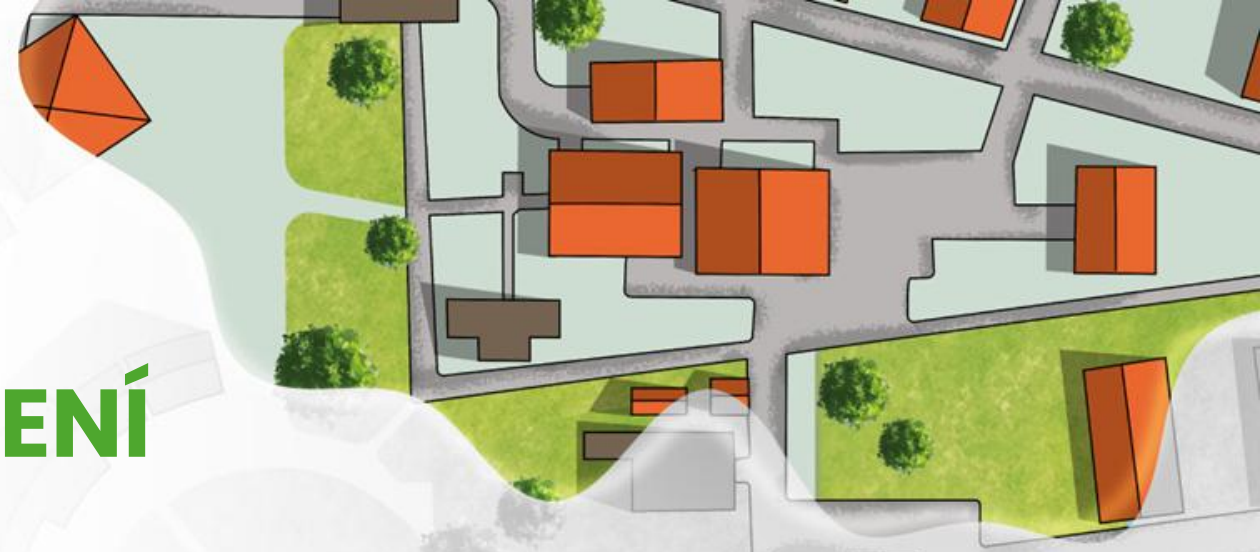
INDIKÁTORY (NE)DOSTUPNOSTI BYDLENÍ



KAPACITA NÁJEMNÍHO BYTOVÉHO FONDU

- Podíl nájemních bytů na celkovém fondu
- Podíl aktuální nabídky na celém nájemním fondu
- Kapacita kolejí vs. počet studentů

INDIKÁTORY (NE)DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

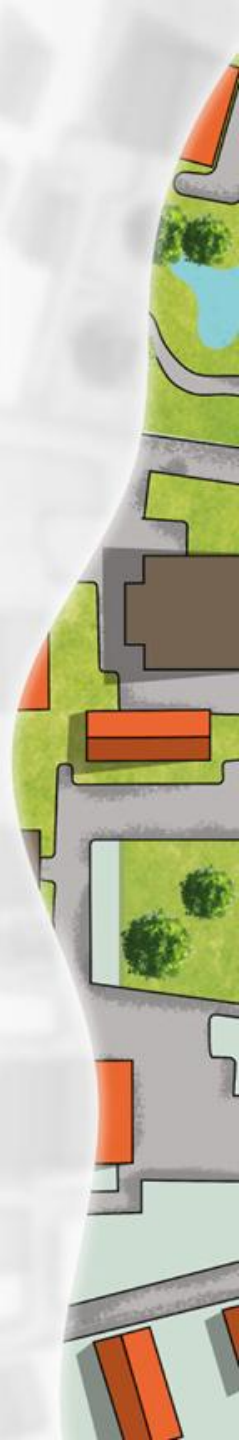


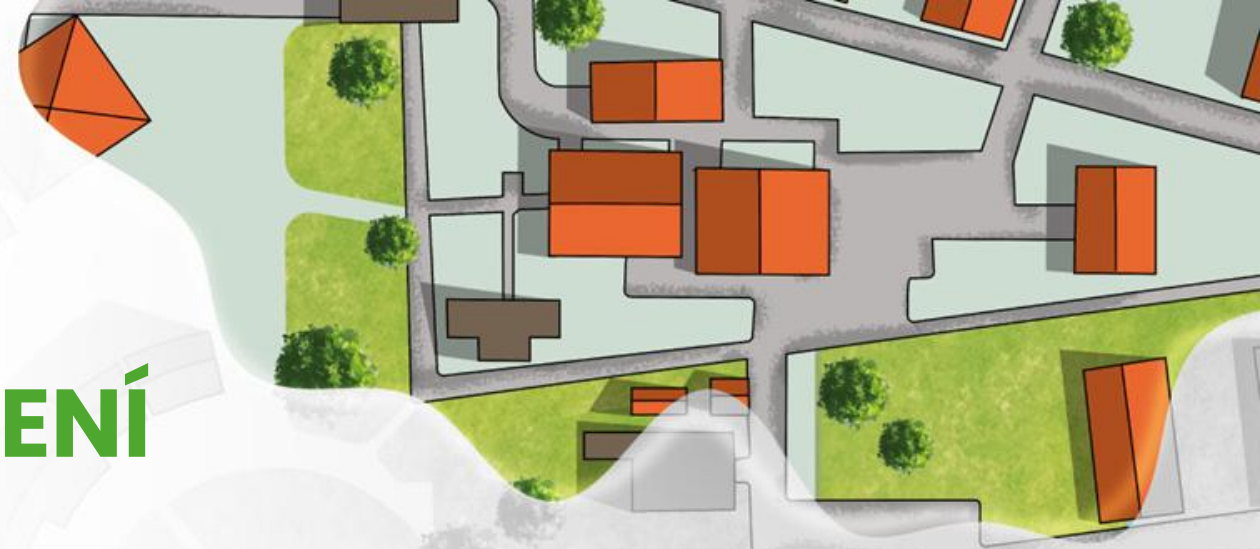
EFEKTIVITA SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU

- Velikost portfolia institucionálního vlastníka

INDIKÁTORY (NE)DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Indikátor	REALITA MĚSTO X	Optimální hodnota	Hraniční hodnota
Náklady na nájemné (1 os., 2KK, MF)	**33 % + služby**	25 %	30 %
Náklady na nájemné (2 os, 2KK, MF)	**16 % + služby**	25 %	30 %
Podíl nájemních bytů na celkovém fondu	**25 %**	35 %	30 %
Podíl nabídky na celém nájemním fondu	**3 %**	5 %	3 %
Roční přírůstek nových bytů (2023)	**0,6 %**	1 %	1 %
Průměrný roční přírůstek 2013–2023	**0,4 %**	1 %	1 %
Byty bez rekonstrukce od 1990	**67 %**	30 %	50 %
Změna počtu nájemních bytů 2011–2021	**-5 %**	5 %	0 %
Kapacita kolejí vs. počet studentů	**19 %**	70 %	50 %
Velikost portfolia inst. vlastníka	**2 byty**	300+	100+
Násobek ročního příjmu k pořízení bytu	**5,7**	3–4	5





INDIKÁTORY (NE)DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

NÁJMY JSOU VYSOKÉ PROTOŽE:

- **JE MÁLO BYTŮ** – DRAHÁ VÝSTAVBA, DLOUHÁ PŘÍPRAVA
- POSKYTOVAT **NÁJEMNÍ BYDLENÍ SE NEVYPLÁCÍ**
- **JSOU PRÁZDNÉ BYTY** TAM, KDE LIDÉ NECHTĚJÍ BÝT
- **OBCE A STÁT JSOU POZOROVATEL**, NE HRÁČ

Nabídka řešení & inspirace v zahraničí

- **Příprava POZEMKŮ trvá**
  - LDA Irsko

- **Drahá výstavba**
- provincie Flandry Belgie

- **Neefektivita financování**
- Revolvingový bytový fond Dánsko

SFPI – komplexní přístup k rozvoji obcí a měst

Bydlení
(nájemní, vlastnické)

Doprava
(infrastruktura)

Urbánní ekonomika

Práce
(firmy, podnikaní)

Služby
(školy, lékař, atd.)

DĚKUJI

Barbora Raková

Rakova.barbora@sfpi.cz

+777 832 723

Financováno Evropskou unií NextGenerationEU

NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

sfpi Státní fond podpory investic