



IMPACT OF THE C-19 PANDEMIC ON THE HOUSING AFFORDABILITY

Petr Štěpánek, PhD.

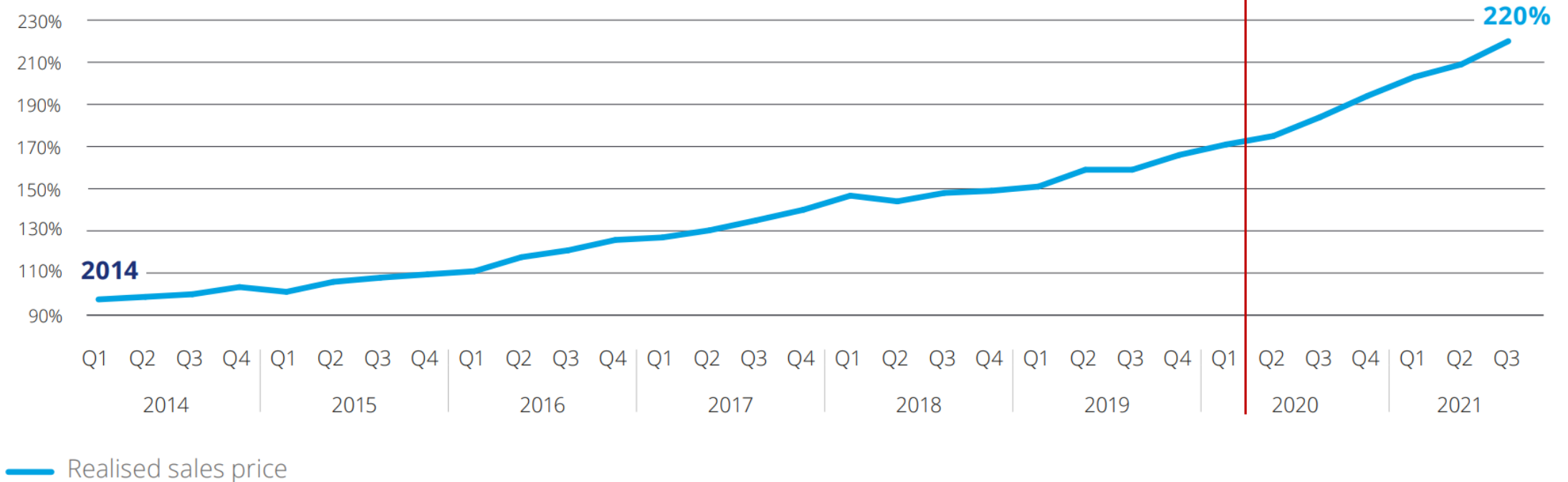
Czech Technical University in Prague

CZECH RESIDENTIAL MARKET < C-19

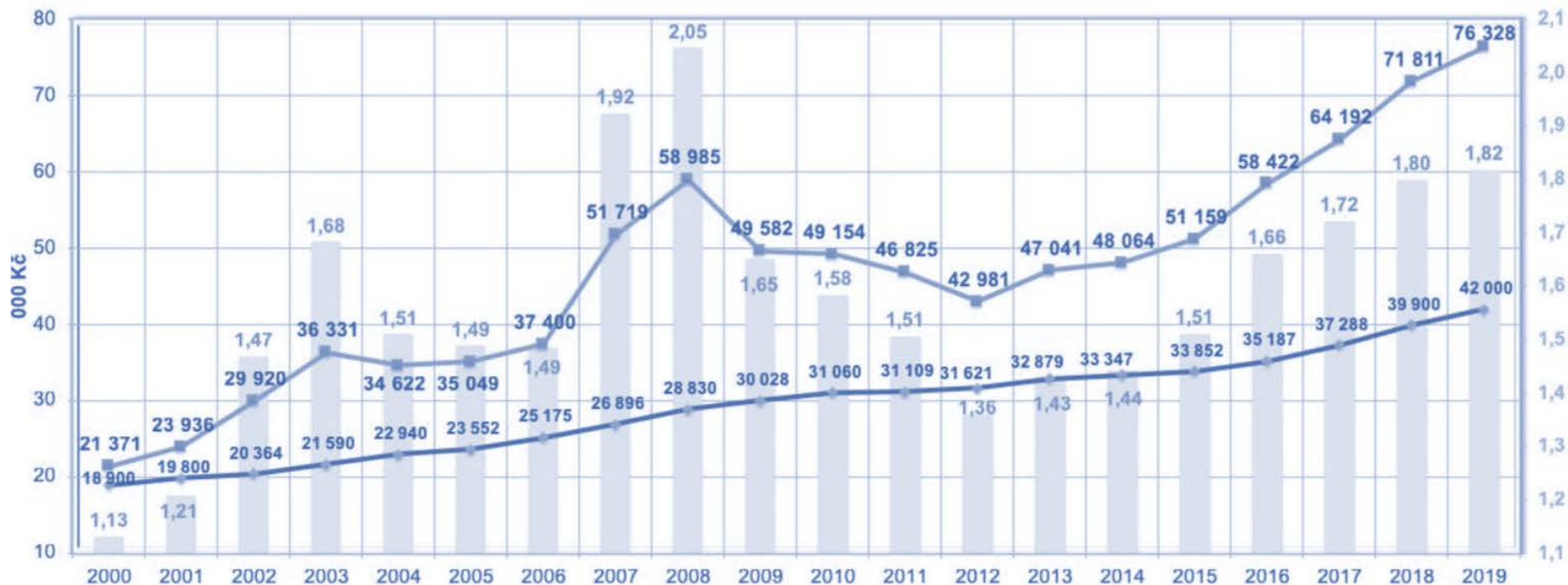
- Crisis (unaffordability) of housing in centre of prosperity (Prague, Brno) since 2015.
- Growing influence of Airbnb investments (especially Prague).
- Housing unaffordability for the middle class
(> generational decohesion, suburbanization, quality of life).
- Very cheap mortgages (minimum interest rates).
- Inefficient social support system (trade with poverty).
- Growing influence of global capital on the residential market.
- Large differences in residential property prices between CZ regions.
- The media and social narrative supporting the fetishism of home ownership (substitute for efficient investment instruments).
- Shrinking cities.

PROPERTY PRICE GROWTH

Development of the actual apartment sales prices index in Prague and regional capitals



PARADOX OF PROSPERITY



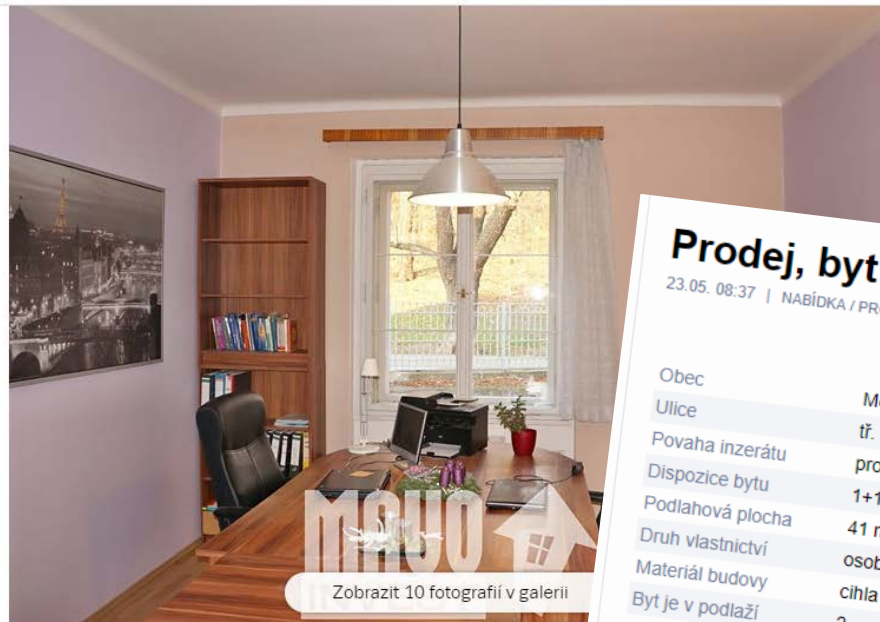
2019



Prodej bytu 2+kk 46 m² Družstevní, Třebíč - Horka-Domky 1 490 000 Kč

Nabízím k prodeji pěkný, slunný a zrekonstruovaný byt 2+kk v Třebíči, ve velmi pěkné Horka-Domky, v ulici Družstevní. Byt je v OV o celkové výměře 46 m², nachází se s výhledem a bez balkónu. Dům je po celkové revitalizaci (zateplení, nová fasáda, kuchyňskou linkou se spotřebiči a s jídelnou, dále ložnici a nechybí zde vstupní chodba, zděná a nadstandardně velká, s vanou a umyvadlem. Toaleta je samostatná. Bytový dům stojí na atraktivním místě, v těsné blízkosti je MŠ, ZŠ, SŠ, Poliklinika, park, nákupní centrum, restaurace, zastávka MHD. Možnost parkování před domem nebo na přilehlých parkovištích. Byt je vhodný pro mladou rodinu s dítětem či starší pár, kterému již není daleko k dnu.

Výpis
Předchozí
inzerát



Prodej bytu 2+kk 49 m² Plzeňská, Praha 4 450 000 Kč

Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi byt o dispozici 2+kk (47+2 m²) s výhledem do parku Klamovka. Dispozice bytu tvoří chodba (6,2 m²) s přístupem do dvou neprůchozích pokojů (17,81+15,22m²) s výhledem na park. Vstup do prostorné koupelny (5,36m²) je z většího pokoje a díky kuchyňského koutu. V menším pokoji je komora 1,07m²). V dole je revitalizace sklepů. Díky výnosu z nebytových prostor jsou na Smíchov vč. stanice metra 6min tramvají, která je 177m od domu. 289m je MŠ, 275m pošta a 273m gymnasium. Byt lze financovat hypotékou.

Prodej, byt 1+1, 41 m², OV, Most, ul. tř. Budovatelů

23.05. 08:37 | NABÍDKA / PRODEJ BYTU | Byty na prodej

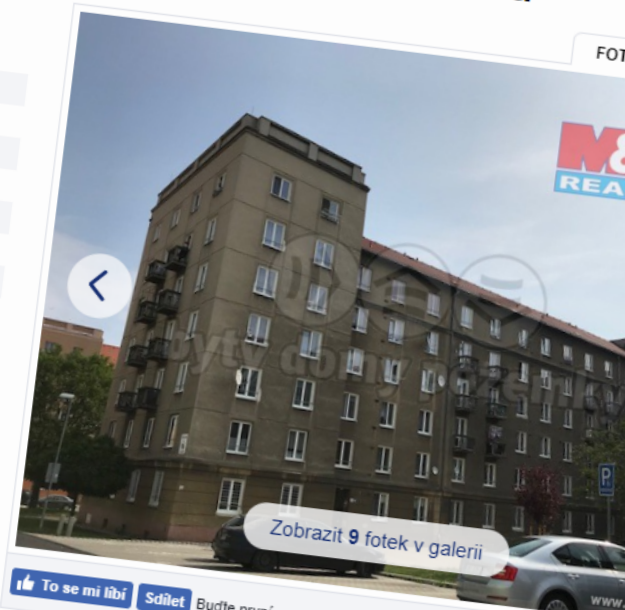
Obec	Most
Ulice	tř. Budovatelů
Povaha inzerátu	prodej bytu
Dispozice bytu	1+1
Podlahová plocha	41 m ²
Druh vlastnictví	osobní
Materiál budovy	cihla
Byt je v podlaží	2.
Balkón, terasa	ne
Sklep apod.	ne
Výtah	ano
Novostavba	ne
Internet	ne

Cena: **199 000 Kč**

Popis:

Nabízíme prodej bytu 1+1 o celkové výměře 41 m² v cihlové zástavbě v Mostě, ul. Tř. Budovatelů. Byt je v osobním vlastnictví a nachází se v prvním patře s výhledem. Bytová jednotka se skládá z chodby, sociálního zařízení, kuchyně s kuchyňskou linkou a pokojem. K bytu náleží sklepni kóje. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. Byt je vhodný na investici. Pro více info kontaktujte makléře.

Poznámka k ceně: Včetně právního servisu a provize RK.



Zobrazit 9 fotek v galerii

To se mi líbí

Sdílet

Budte první mezi svými přáteli, komu se to líbí.

HyperInzerce.cz doporučuje

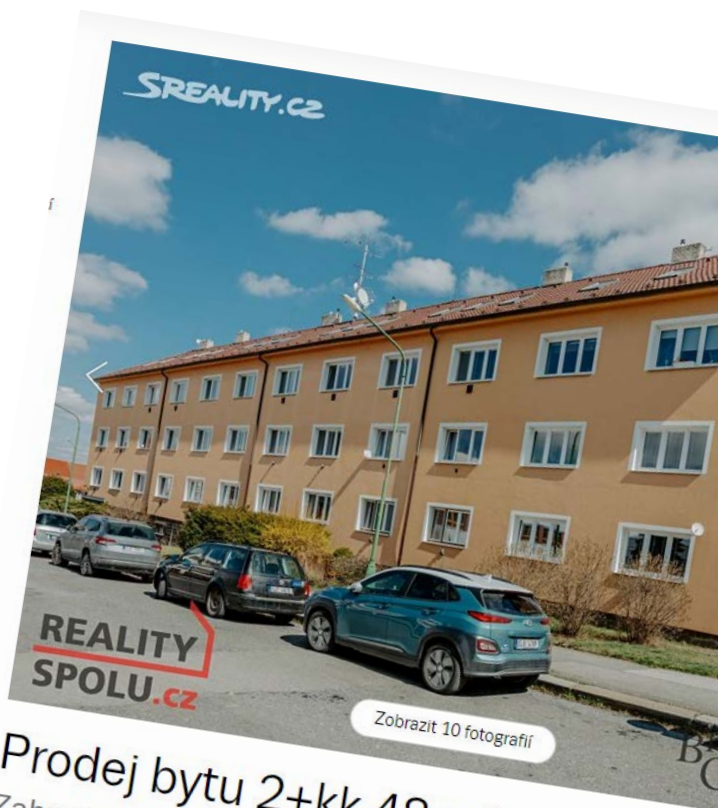
SPOČÍTEJ SI SPLÁTKY

Do schránky

Vytisknout

Přeposlat

2022



Prodej bytu 2+kk 48 m²

Zahradníčkova, Třebíč - Horka-Domky [Panorama](#)

3 150 000 Kč

[Spočítat hypotéku](#)

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji slunný byt o dispozici 2+kk v osobním vlastnictví 48m². Jednotka je umístěna v podkroví čtvrtého patra zatepleného cihlového domu bez výtahu. Byt se nachází na ulici Zahradníčkova v městské části Horka-Domky v klidné části města Třebíči.



Prodej bytu 2+kk 44 m²

Plzeňská, Praha 5 - Smíchov [Panorama](#)

6 052 800 Kč

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme Vám k prodeji nový byt 2 + kk, Praha 5 - Smíchov. Plocha samostatného bytu 44 m². Byt je v osobním vlastnictví a nachází se ve 3. patře v celkové výšce 10 pater. Byt je v novém stavu a má luxusní rekonstrukci.



Prodej bytu 1+1 34 m²

tř. Budovatelů, Most [Panorama](#)

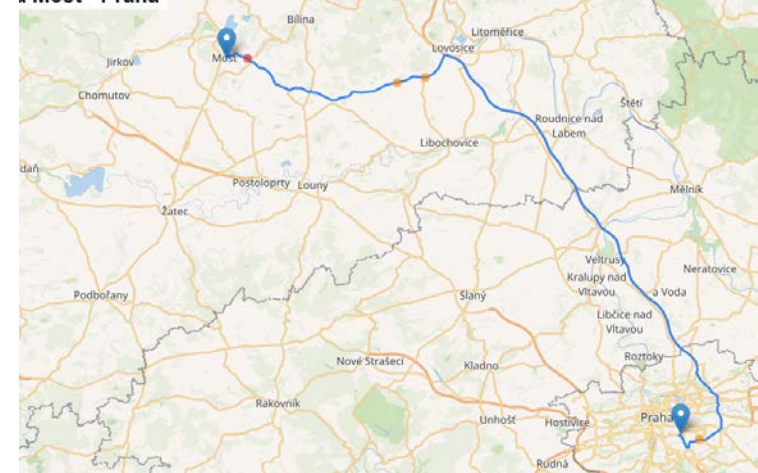
830 000 Kč

[Spočítat hypotéku](#)



Prodej bytové jednotky 1+1, 34 m², OV, Most - třída Budovatelů Nabízíme k prodeji velice hezkou bytovou jednotku v osobním vlastnictví o celkové velikosti 34 m². Předmětná bytová jednotka je v původním ale velmi zachovalém stavu vhodnou k okamžitému bydlení.

REDEFINING THE METROPOLITAN AREA

- On-line work and home office gives the opportunity to resign from the need to live in centres of prosperity (> regional cohesion?). The commute to Prague from 100 km away is already acceptable.
- The vision of sustainable urban planning and compact cities is being destroyed by the pressure for suburbanisation for the same reasons.



Zobrazit 23 fotografií

Prodej bytu 2+kk 40 m²
Bělehradská, Most  Panorama
1 850 000 Kč
 Spočítat hypotéku

Nabízíme prodej bytové jednotky v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk+balkón v Mostě, v ulici Bělehradská. Tato bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží kompletně zrekonstruovaného panelového domu s moderním výtahem.

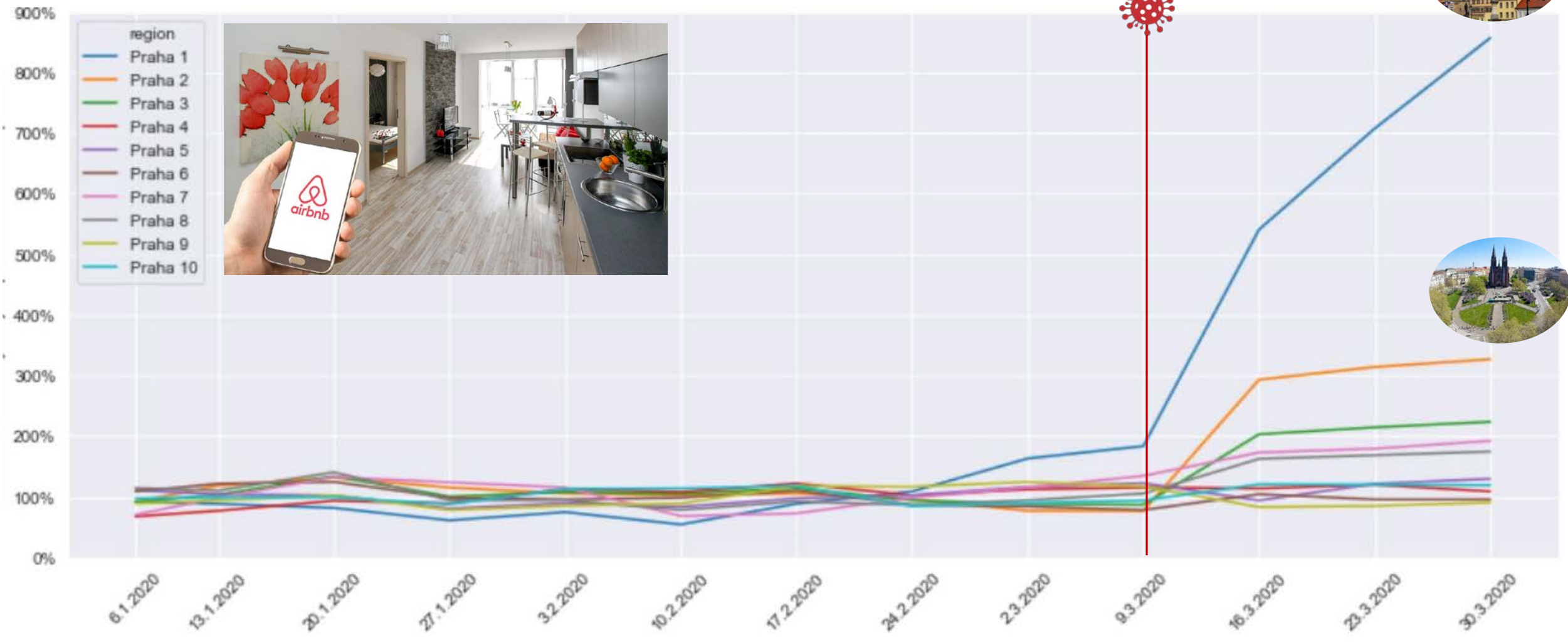
John REALITY

WHAT HAPPENED?

- Acceleration of real estate price growth (including locations outside of prosperity centers) < human resource (UA) deficit, increase in building material prices, behavioral aspects, household income growth.
- Release of small apartments for Airbnb for rental housing market.
- Temporary reduction in rents (approx 20 %).
- Increased interest in Czech holiday properties.
- Change in apartment space plan requirements – partial change in residential architecture paradigm (on-line work).
- The change in the organization of work (transition to online communication) has reduced the need to live in centres of prosperity.

AIRBNB

Number of small flats offered compared to the long term average



WHAT WE CAN DO?

- Promoting new legal forms of housing corporations
- Promotion of shared housing (incl. seniors and baugruppe)
- Subsidies for the repair of unused houses
- Municipal housing development funds.
- Evaluation of municipal land
- Improvement of building regulations.
- Land-use plan with regulatory elements
- Land-Value-Tax.
- PPP development credits and contingency.
- Residential energy management change.
- Revitalization of public spaces.
- Holistic goodwill/good address strategies.
- Modification of building regulations
- Use of social housing quotas.
- Housing stock audit

Only the synchronised application of multiple interventions can influence the market

FORECASTS

- Inflation caused by government fiscal in C-19 period policy is a catalyst for housing investment still.
- Higher interest rates and **more expensive mortgages** will support the trend of housing unaffordability and will be a **catalyst for investment in rental housing**.
- Reduced rental housing prices will quickly return to pre-pandemic C-19 levels.
- **Residential market failures** will enable **public support** for affordable housing.
- **Airbnb regulation** will be a legitimate topic of political discourse.
- Municipal political representations will be forced to implement **functional housing policies**.

Housing affordability determines competitiveness, social cohesion and sustainability in the CR

CONCLUSION

The biggest challenge is to find the courage to communicate the need to regulate housing demand.

- Accept the state of market failure in the residential sector (public support).
- A change in the paradigm of housing policy is necessary - the problem of housing affordability will be solved by regulating demand and not only by supporting supply.
- Adjust tax policy (capital taxation vs. labor taxation).
- We need to allocate a significant part of the market as a space without the participation of investors targeting only capital appreciation (non-profit housing companies).
- Redefine building codes and allow building in downtowns.
- Consistently quantify the externalities of suburbanisation.
- Focus attention on regional cohesion and redistribution of quality of life in the country.

Konference Dostupné bydlení

1049-konference-dostupne-bydleni-pro-21-stoleti-Modula-revize-nalehane-updence-ryzy

KDS

WEBAKAL

MOBILE

NOVINY ČSÚ

BALÍ

KONF AKTY

FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT PRAHA

FAKULTA

UCHAZEČI

STUDIUM

VĚDA A VÝZKUM

AKTUÁLNĚ

GALERIE

Q

HLEDÁNÍ

OVOD

AKTUÁLNĚ

ZPRÁVY

KONFERENCE DOSTUPNÉ BYDLENÍ PRO 21. STOLETÍ

MODULA: REVIZE NALEHANE SPOLEČENSKÉ VÝZVY

ZPRÁVY

[KONFERENCE DOSTUPNÉ
BYDLENÍ PRO 21. STOLETÍ
HLEDALA ŘEŠENÍ NALÉHAVÉ
SPOLEČENSKÉ VÝZVY]

[SOUVISEJÍCÍ
UDÁLOSTI]

ČVUT
PRAHA

PÁ 21/6 10:00 -
22/6/2019 12:30

Dostupné bydlení v
21. století

31/7/2019

Odborníci z veřejné správy,
zahraničními experty disku
Fakulty architektury ČVUT
agendu přesahuje a v různ
(ne)dostupnosti bydlení. Na
ČVUT ve spolupráci s Evro

Název a číslo opatření/nástroje

Fond rozvoje bydlení

Specifikace nástroje/opatření

Opatření zaměřené na zvyšování dostupnosti bydlení a ekonomické udržitelnosti bytového fondu v majetku obce.
Účelový peněžní zdroj/fond s mandatorními (např. privatizace, výř z nemovitostí) i dalšími veřejnými (dotace, rozpočet obce) zdroji sk parentně definovaných investic do rezidenčního bydlení, především j jených se zlepšováním bytového fondu města, zabezpečení potřeb úz votního prostředí a stavební kultury, případně k poskytování zvýhoi majitelům obytných budov a bytů, včetně bytových družstev. Základn z nemovitostí i dalšími veřejnými i parentně definovaných investic do r

Program Éta

Program Éta

Program Éta

Název a číslo opatření/nástroje
Institut veřejného developera
Specifikace nástroje/opatření
Politické a administrativní opatření cílicí na vyšší dostupnost bydlení a udržitelnost, především, rezidenčních, lokalit. Etablování samostatně, ale pod veřejnou kontrolou, jednající organizace zajišťující municipální rezidenční výstavbu ve veřejném zájmu dle dlouhodobě nastavených pravidel. Tento přístup k výstavbě zachovává kontrolu nad využitím pozemků ve vlastnictví města, umožňuje přesnější vymezení soukromého a veřejného zájmu (tím, že území připraví k výstavbě). Vyžaduje minimalizaci klientelismu a korupce a vyšší míru politického konsenzu. Veřejný developer by se (s výjimkou projektů malých a projektů v malých obcích) se nemusí zabývat samotnou výstavbou. Podmínkou etablování veřejného developera jsou pozemky ve vlastnictví města. Klíčovým úkolem veřejného developera je příprava území a diversifikace sou-

Veřejný developer by se (s výjimkou projektů malých a projektů v malých obcích) se nemusí zabývat samotnou výstavbou. Podmínkou etablování veřejného developera jsou pozemky ve vlastnictví města. Klíčovým úkolem veřejného developera je příprava území a diversifikace sou-

Název a číslo opatření/nástroje
Územní plán s regulačními prvky
Specifikace nástroje/opatření
t i dostupnost bydlení. y schvalovaný zastupitelstvem obce, závazná část uje udržitelný rozvoj sídla a harmonizující různé, ické, občanské a další zájmy prostřednictvím de- tech obce a stanovuje limity využití předmětného nikoli pouze mandatorních participačních aktivit o plánu jsou pak rozšířena formulace pravidel pro nosti obce i jejího architektonického rázu a měly ezi veřejnou správou a občany i investory. Regu- ak ovlivňuje i charakter bydlení na tomto území.

ezidenčních nemovitostí s ohledem na jeho udrží-

izace zajišťující municipální ych pravidel. Tento přístup ví města, umožňuje přesnější k výstavbě). Vyžaduje mini- l.

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ PŘÍPRAVA PROJEKTŮ CERTIFIKOVANÁ METODIKA

Fakulta architektury ČVUT

ve spolupráci s:

Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.

Masarykův ústav vyšších studií ČVUT

12 / 2017

THANK YOU FOR YOUR ATTENTION

petr.stepanek@thesign.cz
+420 602 555 040

