VINVEST

18. 3. 2019

Luboš Králíček

DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

OBSAH

- **1. Družstvo v základních datech**
  - 1.1 Historie družstevní výstavby
  - 1.2 Bytový družstevní fond
  - 1.3 Družstvo a základní pojmy
- **2. Družstvo v obchodním modelu developera**
  - 2.1 Obchodní model družstevních bytů
  - 2.2 Výhody družstevního bydlení
  - 2.3 Nevýhody družstevního bydlení
- **3. Bytové družstvo Nová Valcha**
  - 3.1 Motivy k založení družstva
  - 3.2 Bytová družstva Nová Valcha
  - 3.3 Dosavadní průběh prodeje
  - 3.4 Tempo prodeje
  - 3.3 Další plány

1. Družstvo v základních datech

1.1 Historie družstevní výstavby

- Historie družstev v českých zemích sahá až do 19. století
- Největší rozkvět v 50. letech minulého století (státem řízená družstevní výstavba)
- V 80.-90. letech tvořily družstva cca 40 % všech postavených panelových domů
- V roce 2017 působilo v ČR 8 429 bytových družstev s bytovým fondem 431 529 bytů
- Patříme mezi evropské státy s největším podílem družstevních bytů

Bytová družstva v praxi

- Privatizace bytového fondu (panelové a jiné)
- Stavební bytová družstva (správa bytového fondu)
- Developeři (obchodní model, alternativa k prodeji do OV)

1.2 Bytový družstevní fond

- **Přibližně 10 % domovního fondu v největších 5ti městech je ve vlastnictví družstev**
- **Jedná se zhruba o 6 % jejich bytového fondu**

Družstevní bytový fond v pěti největších městech ČR*

Město/MČ	Bytový fond	Družstevní bytový fond	Z toho byty v:		
			Novostavby	Cihlové domy	Panelové domy
Hl. m. Praha	**412 320**	**29 837**	**929**	**11 599**	**17 309**
Praha 1	9 135	247	0	247	0
Praha 2	10 996	541	23	518	0
Praha 3	27 163	1756	187	1 353	216
Praha 4	93 613	8121	107	1 589	6 425
Praha 5	55 564	3307	94	1 054	2 159
Praha 6	43 584	2730	0	1 733	997
Praha 7	15 620	2467	56	2 411	0
Praha 8	38 043	4995	21	1 162	3 812
Praha 9	57 111	2294	423	724	1 147
Praha 10	61 491	3379	18	808	2 553
Brno	**109 918**	**4544**	**447**	**2 373**	**1 724**
Ostrava	**62 508**	**6212**	**192**	**963**	**5 057**
Plzeň	**59 716**	**113**	**0**	**113**	**0**
Liberec	**26 803**	**1336**	**54**	**17**	**1 265**
Celkem	**671 265**	**42 042**	**1 622**	**15 065**	**25 355**

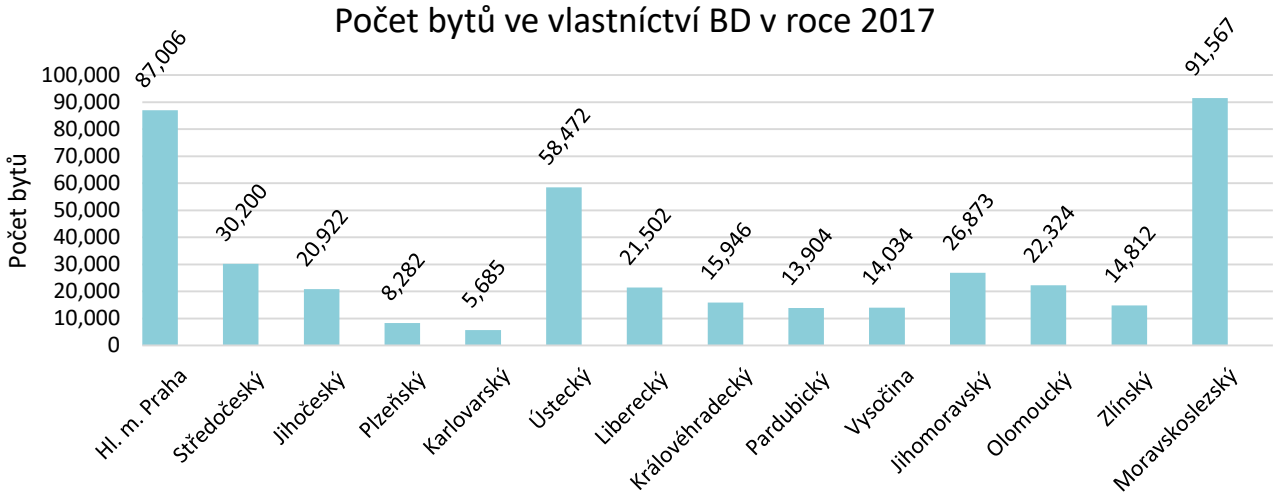
*Jedná se pouze o vymezené bytové jednotky na KN
Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Počet bytových družstev a jejich bytový fond po jednotlivých krajích

Počet bytů ve vlastnictví bytových družstev v ČR v roce 2017

Kraj	Počet BD	Počet bytů ve vlastnictví BD
Hl. m. Praha	3 674	87 006
Středočeský	469	30 200
Jihočeský	340	20 922
Plzeňský	130	8 282
Karlovarský	53	5 685
Ústecký	272	58 472
Liberecký	196	21 502
Královéhradecký	247	15 946
Pardubický	168	13 904
Vysočina	165	14 034
Jihomoravský	891	26 873
Olomoucký	311	22 324
Zlínský	82	14 812
Moravskoslezský	1 431	91 567
Celkem v ČR	**8 429**	**431 529**

Zdroj: ČSÚ, Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady, publikováno dne 27. 7. 2018



- V průměru bytové družstvo spravuje 50 bytů. Nejčastěji spravují 10-40 bytů.

Vývoj počtu malých bytových družstev v ČR - 2009 až 2017*

Kraj	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hl. m. Praha	4 492	4 385	4 307	4 179	4 107	4 091	3 921	3 803	3 661
Středočeský	519	506	499	489	486	478	470	463	464
Jihočeský	358	353	357	354	348	346	341	341	336
Plzeňský	174	166	156	149	144	139	136	130	127
Karlovarský	74	64	61	56	55	54	53	54	52
Ústecký	279	270	273	267	265	267	265	263	258
Liberecký	207	197	193	193	195	201	196	194	190
Královéhradecký	309	303	300	289	285	279	267	252	243
Pardubický	189	179	182	178	179	176	176	170	166
Vysočina	166	164	165	163	162	167	163	162	159
Jihomoravský	1 080	1 110	1 116	1 080	1 072	1 055	968	920	880
Olomoucký	313	320	328	330	322	323	316	309	306
Zlínský	77	77	77	75	77	78	77	78	74
Moravskoslezský	1 277	1 347	1 376	1 415	1 428	1 429	1 426	1 420	1 416
Celkem v ČR	**9 514**	**9 441**	**9 390**	**9 217**	**9 125**	**9 083**	**8 775**	**8 559**	**8 332**

*Malá bytová družstva mají 19 a méně zaměstnanců
Zdroj: ČSÚ, Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady, publikováno dne 27. 7. 2018

Bytová družstva a počet jejich bytů podle velikostních kategorií v roce 2017

Velikostní kategorie	Počet BD	Počet bytů ve vlastnictví BD
počet bytů 0	591	0
počet bytů 1-4	324	770
počet bytů 5-10	894	6 738
počet bytů 11-20	1 808	27 287
počet bytů 21-40	1 811	51 857
počet bytů 41-60	573	28 484
počet bytů 61-100	466	36 024
počet bytů 101-150	128	15 586
počet bytů 151-500	144	37 264
počet bytů 501-1000	43	29 937
počet bytů 1001-5000	67	140 787
počet bytů 5001 a víc	8	56 795
nezjištěno	1 572	0
Celkem v ČR	**8 429**	**431 529**

Zdroj: ČSÚ, Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek - časové řady, publikováno dne 27. 7. 2018

Převody z DV do OV

Vývoj počtu transakcí: Převod družstevního podílu do osobního vlastnictví - novostavby

Město/MČ	2014	2015	2016	2017	2018
Hl. m. Praha	32	48	25	46	36
Brno	2	3	7	6	1
Ostrava	0	0	1	0	0
Plzeň	0	0	0	0	0
Liberec	0	0	1	43	3
Celkem	34	51	34	95	40

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Vývoj počtu transakcí: Převod družstevního podílu do osobního vlastnictví - cihlové domy

Město/MČ	2014	2015	2016	2017	2018
Hl. m. Praha	770	866	804	663	377
Brno	79	87	63	46	25
Ostrava	1	11	1	28	5
Plzeň	50	70	36	45	17
Liberec	0	9	3	0	1
Celkem	946	1 100	918	800	513

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Vývoj počtu transakcí: Převod družstevního podílu do osobního vlastnictví - panelové domy

Město/MČ	2014	2015	2016	2017	2018
Hl. m. Praha	1 540	2 316	2 402	2 552	1 510
Brno	191	68	97	37	1
Ostrava	1	25	13	17	20
Plzeň	0	0	4	0	1
Liberec	8	67	18	2	51
Celkem	1 740	2 476	2 534	2 608	1 583

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Počet prodejů (KS na KN)

Vývoj počtu standardních transakcí - novostavby

Město/MČ	2014	2015	2016	2017	2018
Hl. m. Praha	5 564	6 536	7 960	8 282	5 564
Brno	968	1 251	1 324	1 862	942
Ostrava	115	159	115	95	141
Plzeň	325	358	397	419	390
Liberec	85	68	53	38	82
Celkem	7 057	8 372	9 849	10 696	7 119

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Vývoj počtu standardních transakcí - cihlové domy

Město/MČ	2014	2015	2016	2017	2018
Hl. m. Praha	3 807	4 138	3 771	3 579	2 375
Brno	897	1 002	1 143	1 180	688
Ostrava	304	292	357	352	252
Plzeň	464	574	478	516	305
Liberec	221	256	255	282	199
Celkem	5 693	6 262	6 004	5 909	3 819

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Vývoj počtu standardních transakcí - panelové domy

Město/MČ	2014	2015	2016	2017	2018
Hl. m. Praha	3 380	3 582	3 428	3 479	2 449
Brno	1 149	1 165	1 212	1 163	775
Ostrava	792	788	952	939	753
Plzeň	883	1 000	905	879	621
Liberec	387	402	378	404	280
Celkem	6 591	6 937	6 875	6 864	4 878

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

- Převáděné nové byty z DV na OV jsou v průměru o 20 % nižší než ceny novostaveb v OV (DV je zastoupeno v nižších segmentech projektů)

Porovnání cenových parametrů standardních transakcí a převodů družstevních podílů do osobního vlastnictví - novostavby (Kč/m2)

Rok 2018	Standardní transakce			Převod DP do OV		
	Průměr	Minimum	Maximum	Průměr	Minimum	Maximum
Hl. m. Praha	77 986 Kč	23 172 Kč	281 121 Kč	59 935 Kč	44 833 Kč	72 533 Kč
Brno	58 674 Kč	17 516 Kč	131 262 Kč	8 067 Kč	8 067 Kč	8 067 Kč
Ostrava	41 829 Kč	14 239 Kč	79 457 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Plzeň	42 945 Kč	2 187 035 Kč	58 299 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Liberec	43 991 Kč	25 028 Kč	82 044 Kč	42 924 Kč	40 600 Kč	46 230 Kč
Celkem	72 403 Kč	14 239 Kč	281 121 Kč	57 363 Kč	8 067 Kč	72 533 Kč

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Porovnání cenových parametrů standardních transakcí a převodů družstevních podílů do osobního vlastnictví - cihlové domy (Kč/m2)

Rok 2018	Standardní transakce			Převod DP do OV		
	Průměr	Minimum	Maximum	Průměr	Minimum	Maximum
Hl. m. Praha	80 229 Kč	20 415 Kč	254 873 Kč	9 762 Kč	16 Kč	237 295 Kč
Brno	51 628 Kč	16 181 Kč	107 539 Kč	22 148 Kč	2 932 Kč	62 465 Kč
Ostrava	20 402 Kč	8 177 Kč	41 087 Kč	3 452 Kč	1 250 Kč	12 075 Kč
Plzeň	36 891 Kč	17 633 Kč	74 442 Kč	1 336 Kč	307 Kč	2 172 Kč
Liberec	31 564 Kč	18 440 Kč	64 103 Kč	8 736 Kč	8 736 Kč	8 736 Kč
Celkem	65 132 Kč	8 177 Kč	254 873 Kč	10 086 Kč	16 Kč	237 295 Kč

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

Porovnání cenových parametrů standardních transakcí a převodů družstevních podílů do osobního vlastnictví - panelové domy (Kč/m2)

Rok 2018	Standardní transakce			Převod DP do OV		
	Průměr	Minimum	Maximum	Průměr	Minimum	Maximum
Hl. m. Praha	62 933 Kč	21 097 Kč	175 714 Kč	5 144 Kč	13 Kč	265 467 Kč
Brno	51 262 Kč	17 318 Kč	87 302 Kč	54 545 Kč	54 545 Kč	54 545 Kč
Ostrava	20 579 Kč	8 326 Kč	37 383 Kč	4 354 Kč	8 Kč	25 000 Kč
Plzeň	36 423 Kč	17 943 Kč	86 335 Kč	23 333 Kč	23 333 Kč	23 333 Kč
Liberec	32 140 Kč	13 536 Kč	74 315 Kč	1 382 Kč	942 Kč	1 661 Kč
Celkem	49 398 Kč	8 326 Kč	175 714 Kč	5 056 Kč	8 Kč	265 467 Kč

Zdroj: Cenová mapa prodejních cen, www.CenovaMapa.org

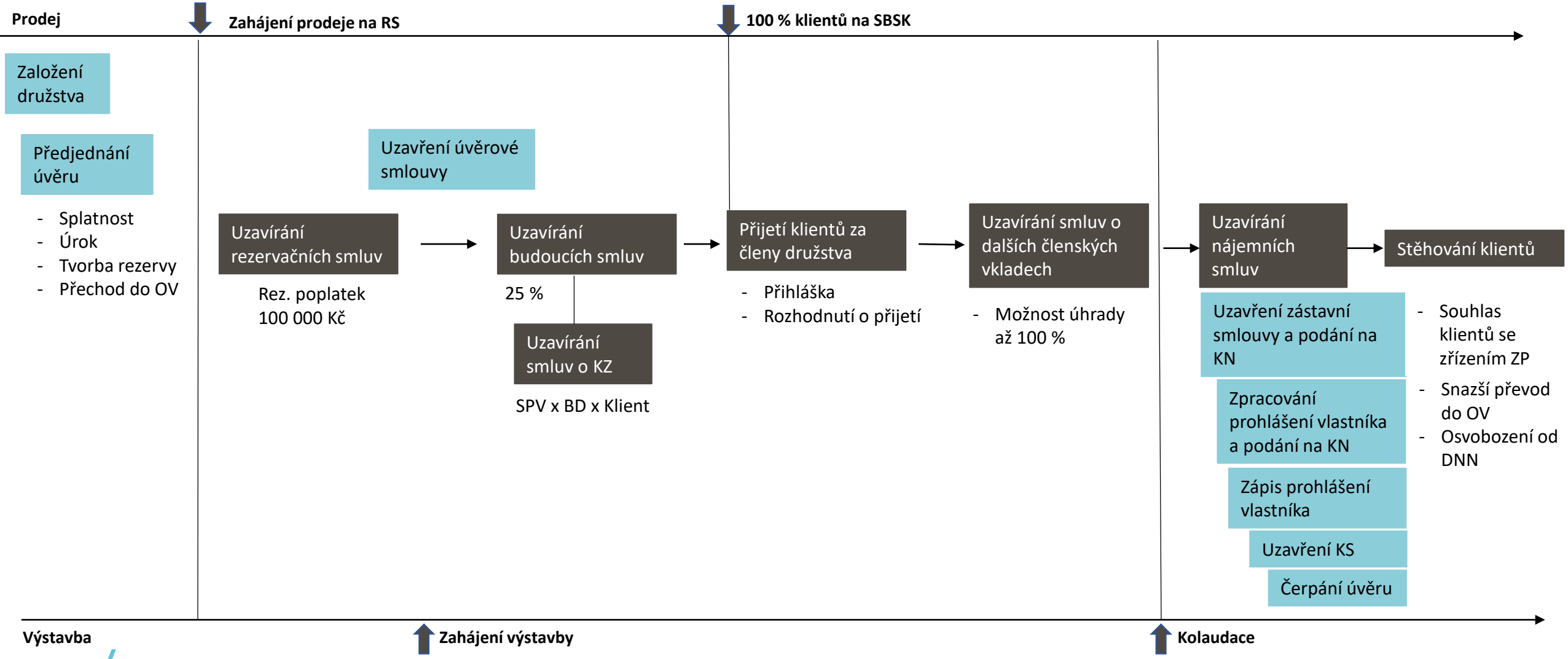
1.3 Družstvo – základní pojmy

- Družstvo vychází ze **zákona o obchodních korporacích** (par. 744 zákona č. 90/2012 Sb.)
  - Zajišťování bytových potřeb
- **Založení družstva** - ustavující schůze zakládajících členů (min 3 členové)
  - Schválení stanov
  - Určení vstupního vkladu, stanovení základních členských vkladů
  - Určení správce vkladu
- **Orgány družstva**
  - Členská schůze
  - Představenstvo (3 členové)
- **Družstevní podíl**
  - Každý člen může mít pouze 1 podíl

- **Převod družstevního podílu**
  - Ano, schvaluje představenstvo
- **Přechod družstevního podílu**
  - Ano, na dědice, pokud se nevzdá
- **Přijímání a vystupování členů**
  - Přihláška, převod podílu, vyloučení
- **Vypořádací podíl**
  - Minimálně ve výši členských vkladů (splatný po řádném předání bytu)
- **Uzavírání nájemních smluv** se řídí příslušnou úpravou Občanského zákoníku
- **Zisk družstva**
  - Pouze k uspokojování bytových potřeb členů družstva, popř. k jeho rozvoji

2. Družstvo v obchodním modelu developera

2.1 Obchodní model družstevních bytů



2.2 Výhody družstevního bydlení

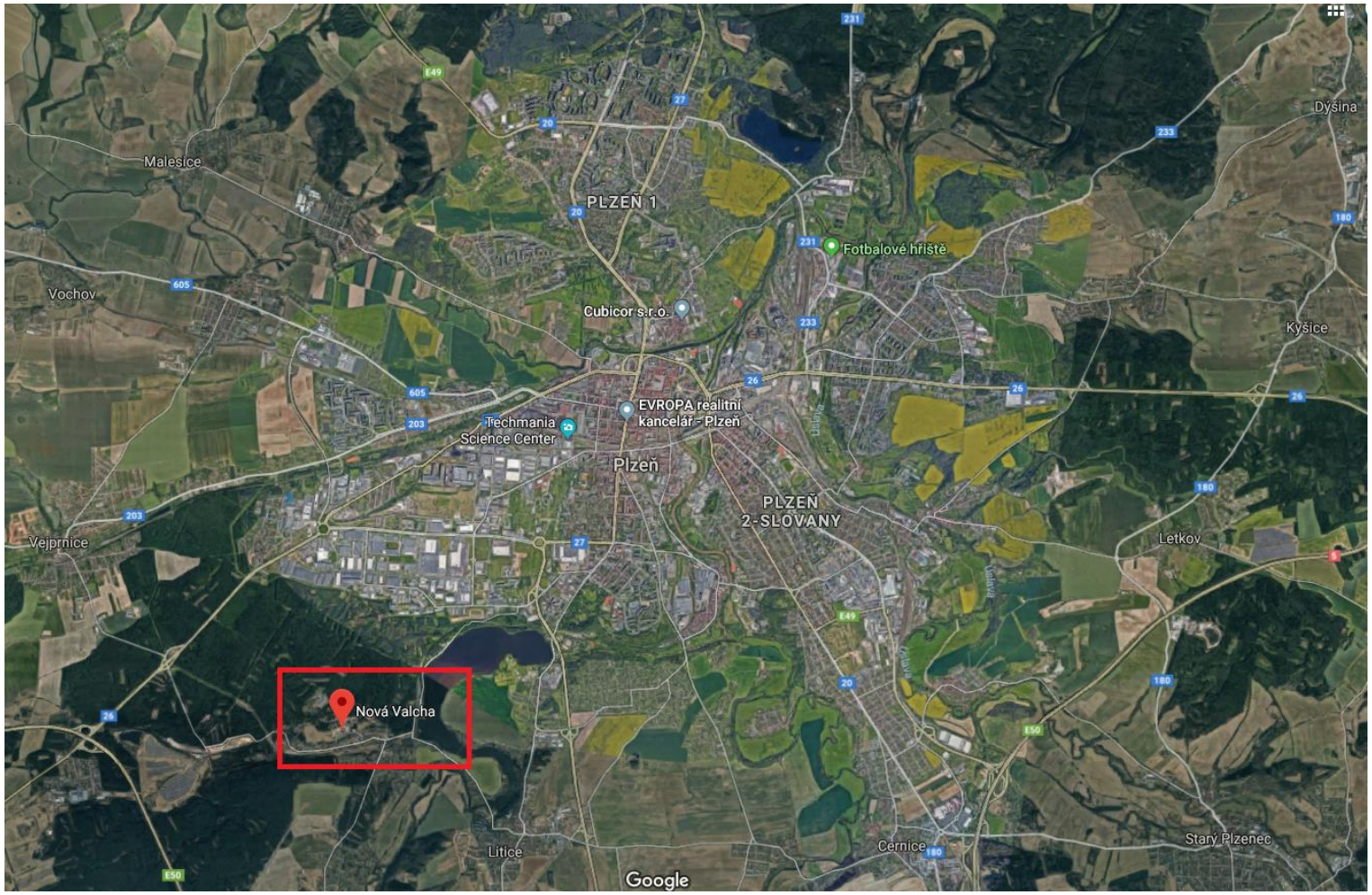
- Větší stabilita fungování domu než u SVJ (neplatiči, nedodržování domov. řádu apod.)
- Možnost nakládat s družstevním podílem (možný rychlý převod podílu, zpětné vyplacení 100 % členských vkladů)
- Profinancování koupě (není potřeba hypotéka - klienti neschopní prokázat příjmy, senioři…)
- Nižší úroková sazba úvěru pro družstvo než u běžné hypotéky
- Vlastní zdroje pouze cca 25 %, zbytek úvěrem
- Splatnost úvěru až 30 let, 5 let fixace
- Zpravidla nižší pořizovací cena (platí spíše pro second hand a zejména pro byty ve správě větších bytových družstev)
- Kupující nehradí daň z nabytí nemovitosti

2.3 Nevýhody družstevního bydlení

- Přetrvávající preference vlastnictví do OV
- Finanční stabilita družstva (malá družstva, vystupování členů – malá členská základna)
- Přeprodej družstevního bytu – nelze financovat hypotékou

3. Bytové družstvo Nová Valcha

- Poloha projektu **Nová Valcha**



- Celková podoba Nové Valchy

3.1 Motivy k založení družstva

- Stagnace prodeje bytů, bezprecedentně vysoká nabídka nových bytů v Plzni a okolí
- Vysoké ceny nových bytů, restrikce ČNB a zhoršení podmínek pro získání hypotéky
- Snaha se odlišit, přijít s něčím novým, upevnit pozici jednoho z leadrů na plzeňském trhu

3.2 Bytová družstva Nová Valcha

- Vizualizace projektu

3.3 Dosavadní průběh prodeje

- Prodej 1. bytového družstva jsme zahájili 05/2018
- Prodej 2. bytového družstva jsme zahájili 01/2019

3.4 Tempo prodeje

- Dosavadní tempo prodeje se příliš neliší od prodeje do OV – cca 5 bytů / měsíc

3.5 Další plány

- Připravujeme další bytové domy v lokalitě Nové Valchy
- Koncept vhodný pro projekty v nižším a středním segmentu
- Možnost spolupráce se stavebním bytovým družstvem

Děkuji za pozornost

VINVEST

vinvest.cz