

Stavební Fórum

Co čekat od družstevní
výstavby

Mgr. Anna Ježková MBA

23.1.2020



Situace na trhu s bydlením

TRH

www.hypoindex.cz

Silná poptávka, zdlouhavá byrokracie i větší kupní síla.

Důvody, proč ceny bytů porostou i v roce 2020

Růst cen bytů v roce 2020 sice bude pozvolnější, ale nezastaví se. A to hned z několika důvodů. Stále sílí poptávka po nemovitostech, což dokládá nejen Praha, kde se meziročně prodalo o 15 procent více bytových jednotek. Dalším faktorem je také stoupající kupní síla Čechů.

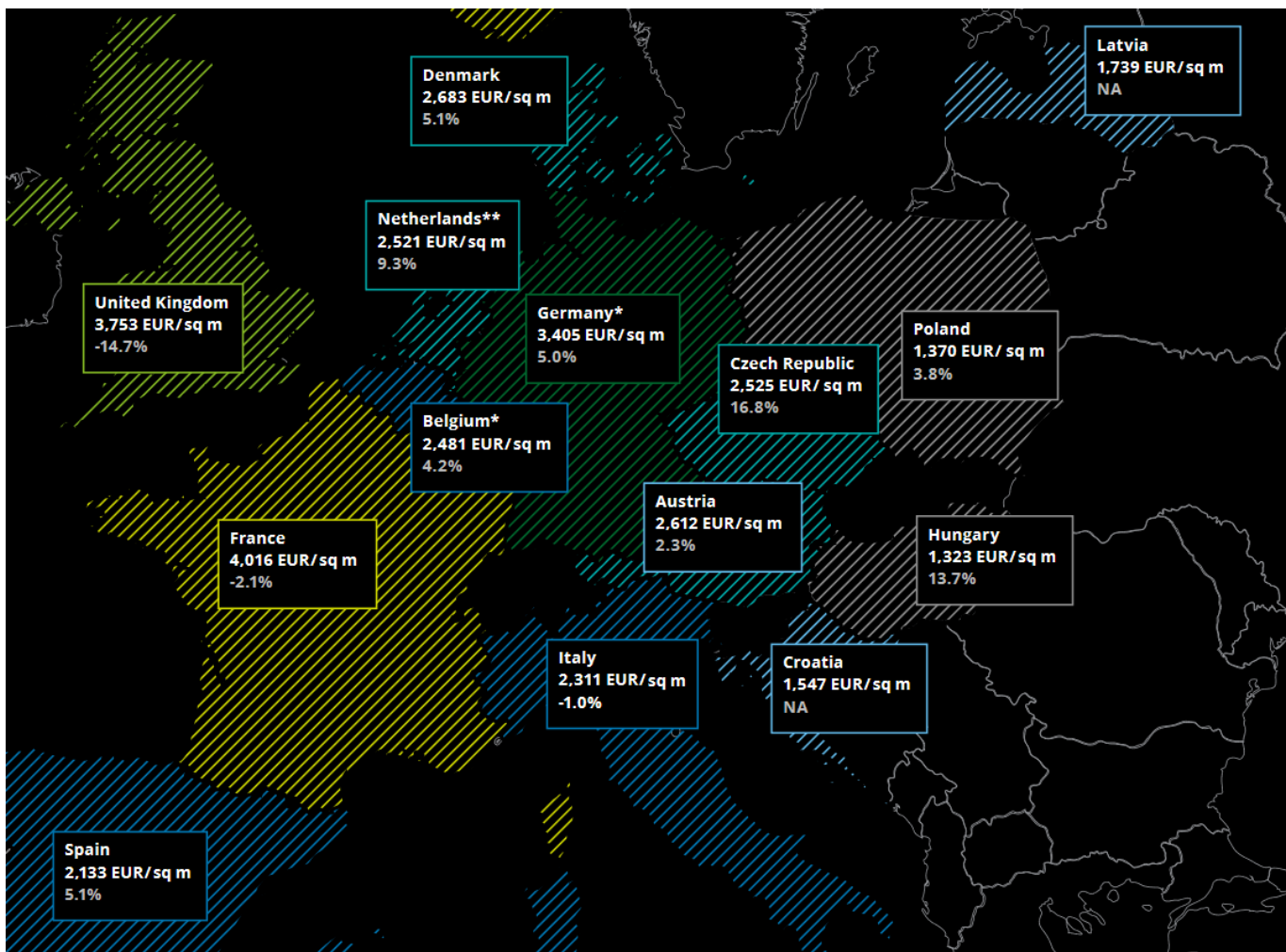
www.roklen24.cz

Růst cen nových bytů v Praze nekončí, metr čtvereční zdražil na průměrných 103 413 Kč

Růst cen nových bytů v Praze stále nekončí. Průměrná cena za jeden metr čtvereční nového bytu v nabídkách developerů na konci loňského roku vzrostla na 103 413 korun, což představuje nárůst oproti předchozímu čtvrtletí o dvě procenta. Za celý loňský rok tak nové byty v hlavním městě zdražily o 6,4 procenta.

Poznámka : z monitoringu 22.1.2020

Situace na trhu v ČR v porovnání se státy EU

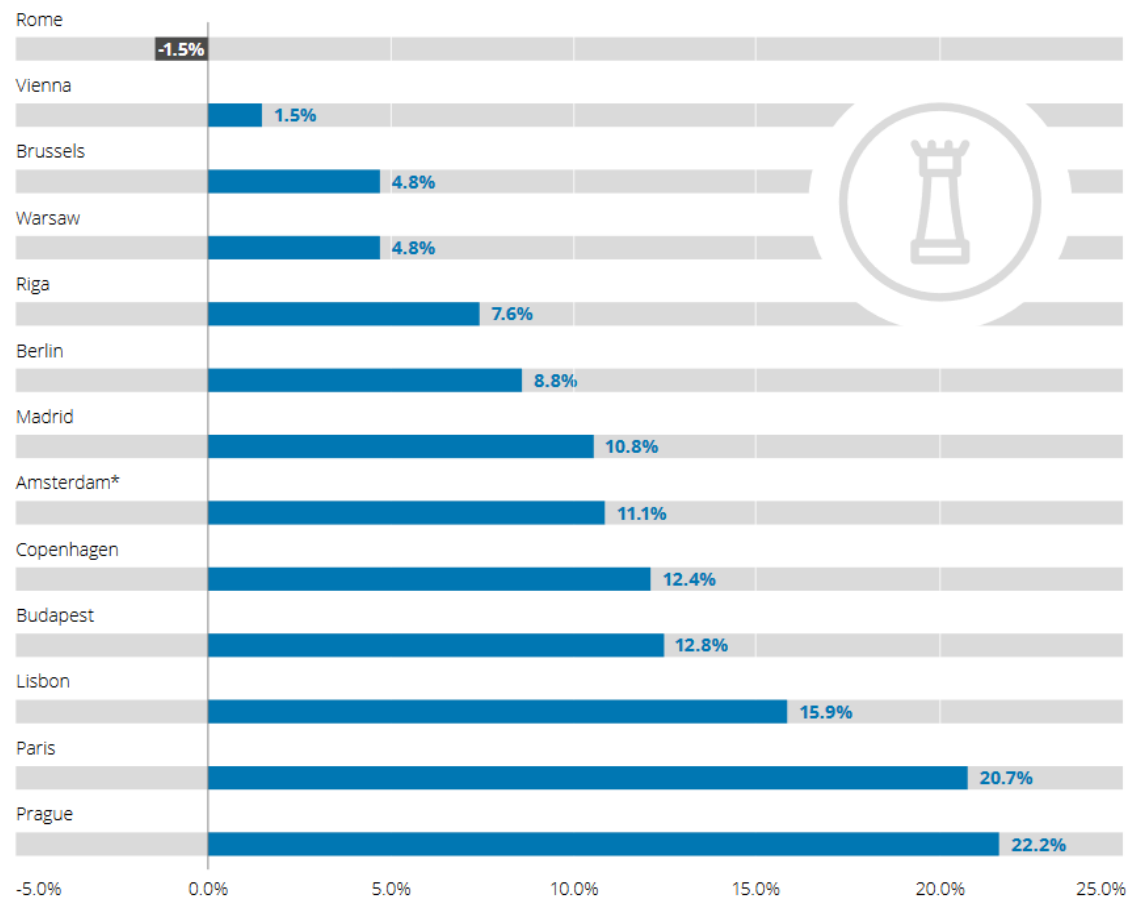


	Aktuální průměrná výše ceny v novostavbě	Nárůst
Česká republika 	2.525 EUR/m ²	16,8%
Rakousko 	2.612 EUR/m ²	2,3%
Belgie 	2.481 EUR/m ²	4,2%
Polsko 	1.370 EUR/m ²	3,8%

Situace na trhu s bydlením

Average transaction price of a New Dwelling

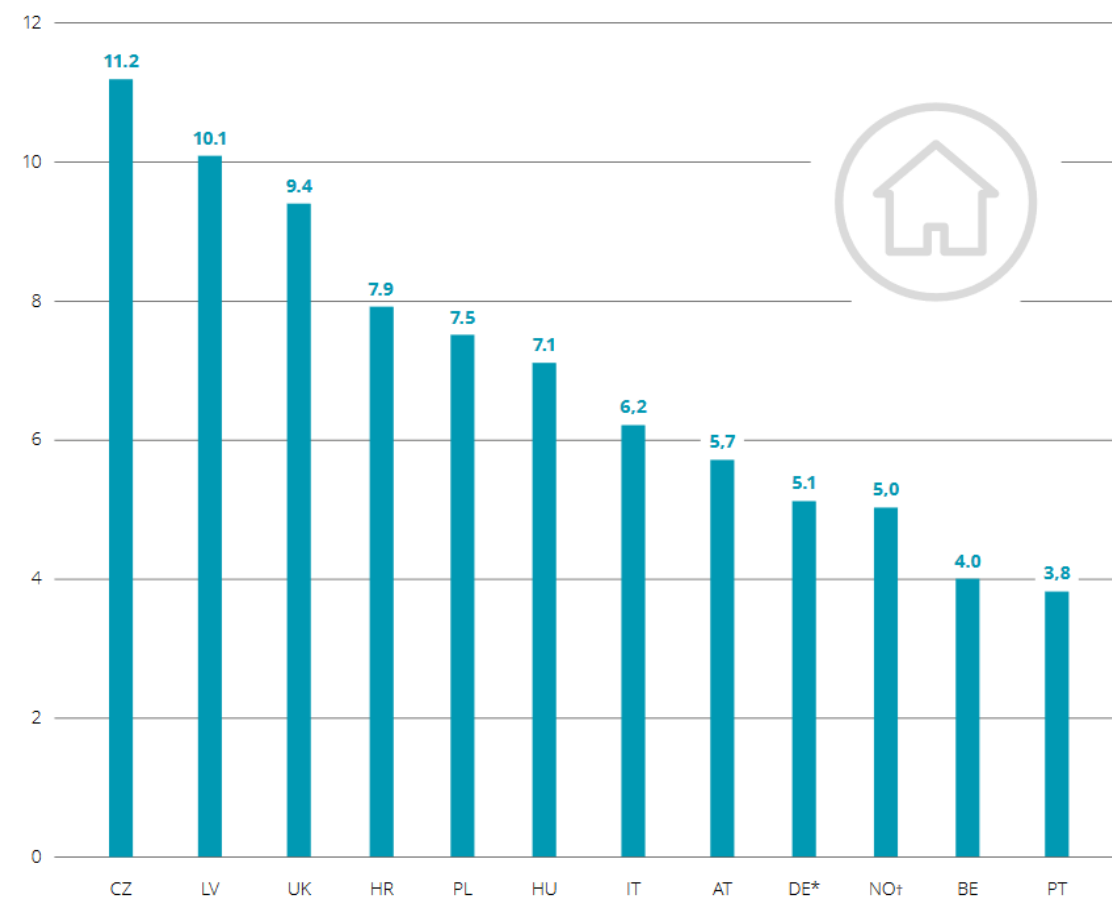
Capitals 2018/17 change (%)



*older dwelling

Affordability of Own Housing

Gross annual salaries for the standardised new dwelling (70 m², 2018)



* bid price † detached houses

Družstevní bydlení je důležitým pilířem bytové výstavby v ČR

Historie a současnost družstevního bydlení

Tradiční družstevní bytová výstavba

- Na našem území má poměrně **dlouhé a hluboké tradice sahající až do dob I. republiky**
- **Ještě na sklonku šedesátých let byla dokonce dominantní formou výstavby** - například v roce 1969 třetinu. V té době ovšem byla velmi slabá individuální výstavba, která naopak dnes představuje nejvýznamnější segment výstavby. Zato bytové družstevnictví z tohoto úhlu pohledu nebylo vůbec viditelné.
- Od počátku 90.let se bytová družstva angažují takřka výhradně v oblasti modernizace a revitalizace vlastního bytového fondu, když nová družstva vznikají jen za účelem privatizace bytů z vlastnictví státu a obcí

Nová bytová politika

- V roce 2012 se podařilo prosadit některé opatření pro podporu nájemního bydlení, které je možné vnímat v několika segmentech trhu.
- Jedním ze segmentů, na který bychom neměli zapomenout je také družstevní bydlení
- Pokračující podpora z MMR je tedy jedním ze základních pilířů pro další vývoj družstevního bydlení v Čechách

Družstevní bydlení je důležitým pilířem bytové výstavby v ČR

Výhody družstevního bydlení


Družstevní bydlení





- Významnou předností bytových družstev je skutečnost, že nevytvářejí zisk a proto mohou nabízet standardní bydlení za nižší nájemné.
- Kromě toho mají velmi dobrou pověst i jako správci bytového fondu, družstva jsou např. nejaktivnější žadatelé ve využívání programu Panel na revitalizaci panelových bytových domů.
- "Mohu potvrdit, že bytová družstva jsou váženými klienty bank, neboť jim poskytované úvěry patří k obchodům s nejnižší rizikovostí," řekl na konferenci Ladislav Koucký z ČSOB (v roce 2008)
- V souvislosti s finanční krizí, která přišla v roce 2008 – družstva byla opětovně alternativou na trhu bydlení
- Nyní v době rychlého nárůstu cen bytů mohou a nedostatkem pracovní síly jak ve veřejné sféře tak v soukromé sféře, by mohly družstva hrát opět roli "stabilizátora".


Družstevní bydlení je důležitým pilířem bytové výstavby v ČR


Základní charakteristika družstevního bydlení


-  Družstevní bydlení je orientováno zejména na pět segmentů trhu
 - Mladé rodiny
 - Osoby OSVČ
 - Klienty středního a vyššího věku
 - Zahraniční klienty
 - Případně drobné investory


-  Z hlediska financování – platba základního členského vkladu a části družstevního podílu (25%)


-  Není nutné dokazovat příjmy, příjemcem úvěru je výstavbové bytové družstvo

-  Financování – až na 25let

-  Převedení bytu do osobního vlastnictví, po prvních 5ti letech možnost úplné úhrady družstevního podílu

-  V katastru nemovitostí je zapsané družstvo, ne klient (člen družstva)

-  Byt je možné zasmluvnit v jakémkoliv věku, družstevní podíl je volně převoditelný za tržní cenu

-  Možnost využití lepších podmínek sjednaných u třetích osob (pojištění, benefiční karty atd.)

Družstevní bydlení je důležitým pilířem bytové výstavby v ČR

Naše zkušenosti



Optimalizace Projektů:

- Průzkum trhu
- Optimalizace skladby bytů v rámci bytového domu a jejich dispoziční řešení
- Ověření vhodné lokality pro společný záměr a průzkum zájmu o družstevní bydlení v dané lokalitě
- Příprava cenové hladiny bytů a nebytových prostor
- Organizace a koordinace právní podpory

Příprava investičního záměru:

- Výběr banky pro úvěrové financování výstavby bytového domu
- Konzultace s bankou
- Příprava úvěrového financování, včetně smluvní dokumentace

Dohled nad výstavbou bytového domu:

- Kontrola průběhu stavby bytového domu a jeho monitoring
- Vyúčtování nákladů stavby

Marketingová podpora Projektů:

- Příprava marketingového plánu Projektů a zajištění jeho plnění
- Jednání se zájemci o družstevní bydlení, sběr dat

Správa VBD:

- Právní a administrativní podpora VBD, zejména příprava, zpracování a kontrola vnitřní dokumentace VBD (příhlášky, pozvánky, výzvy, návrhy usnesení, zápisy ze schůzí atp.) a jiná administrativní činnost týkající se VBD v souladu s požadavky VBD v souvislosti s realizací projektu
- Příprava rozpočtu nájemného pro členy VBD

Družstevní bydlení je důležitým pilířem bytové výstavby v ČR

- Společnost Coop Development jsme založili v roce 2012 s cílem realizovat v partnerství družstevní výstavbu
- Od té doby se nám společně s partnery jako je SBD Praha, Finep, EMB a dalšími podařilo realizovat a na trh dodat přes 1400bytů. Momentálně se rozvíjíme i do regionů.
- Hledáme však dále řešení k zefektivnění výstavby a k zlepšení dostupnosti bydlení, kde družstva mohou hrát velmi významnou roli :
 - ❖ Daň. zvýhodnění bydlení – DPH – nižší sazby pro družstevní či nájemní výstavby
 - ❖ Možnost spolupráce s velkými zaměstnavateli v regionech, kteří trpí nedostatkem pracovníků
 - ❖ Vzhledem k tomu, že družstvo financuje projekty s vizí 25let, hraje také zásadní roli v případě realizace a správy veřejného prostoru, který se nachází v přímém okolí daného projektu
 - ❖ Možnost využívání prefabrikátů a nových technologií zaměřených ne jen na výstavbu, ale také na budoucí správu objektu
 - ❖ Reakce na klimatické změny, dlouhodobé strategie při výstavbě – zelené střechy, zasakování, tepelná čerpadla
 - ❖ Družstevní projekty mohou mít přesahy i do komunitního a společenského života a měly by reagovat na poptávku společnosti – generace Y / MILENIALOVÉ



**CO LIVING – BY
Naruse Inokuma
Architects**
shared house
in Nagoya, Japonsko



**CO LIVING – BY
Naruse Inokuma
Architects**
shared house
in Nagoya, Japonsko



CO LIVING – BY Naruse Inokuma Architects

shared house
in Nagoya, Japonsko



**CO LIVING – BY
Naruse Inokuma
Architects**
shared house
in Nagoya, Japonsko



**CO LIVING –
WEWORK /
WELIVE**
New York, USA



CO LIVING – WEWORK / WELIVE New York, USA



24 Hour Hospitality

Full-time front desk attendant and housekeeping available



Community-Centric Amenities

Residents' lounge, chef's kitchen, game center and 24 hour fitness on-demand/spin studio, all programmed weekly



Creature Comforts

Fresh coffee and fruit infused water made daily, 3 onsite restaurants and 24/7 refreshments from our honesty market



Sophisticated Furnishings

Fully furnished, tastefully curated interiors with beds, couches, desks, large flat screen TV and



Top-Tier Tech

Stay connected with the WeLive app, state-of-the-art security, smart climate control and



Flexible Terms

Stay for a few nights or move in for months. Seamless, no hassle move in and automatic e-



CO LIVING – WEWORK / WELIVE New York, USA



**CO LIVING –
WEWORK /
WELIVE**
New York, USA



Děkuji za pozornost

email:

Anna.jezkova@coopdevelopment.cz

