



Podpora družstevní bytové výstavby 3/11/2021, Praha

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

Podpora družstevní bytové výstavby

Strukturální posun v rezidenční výstavbě

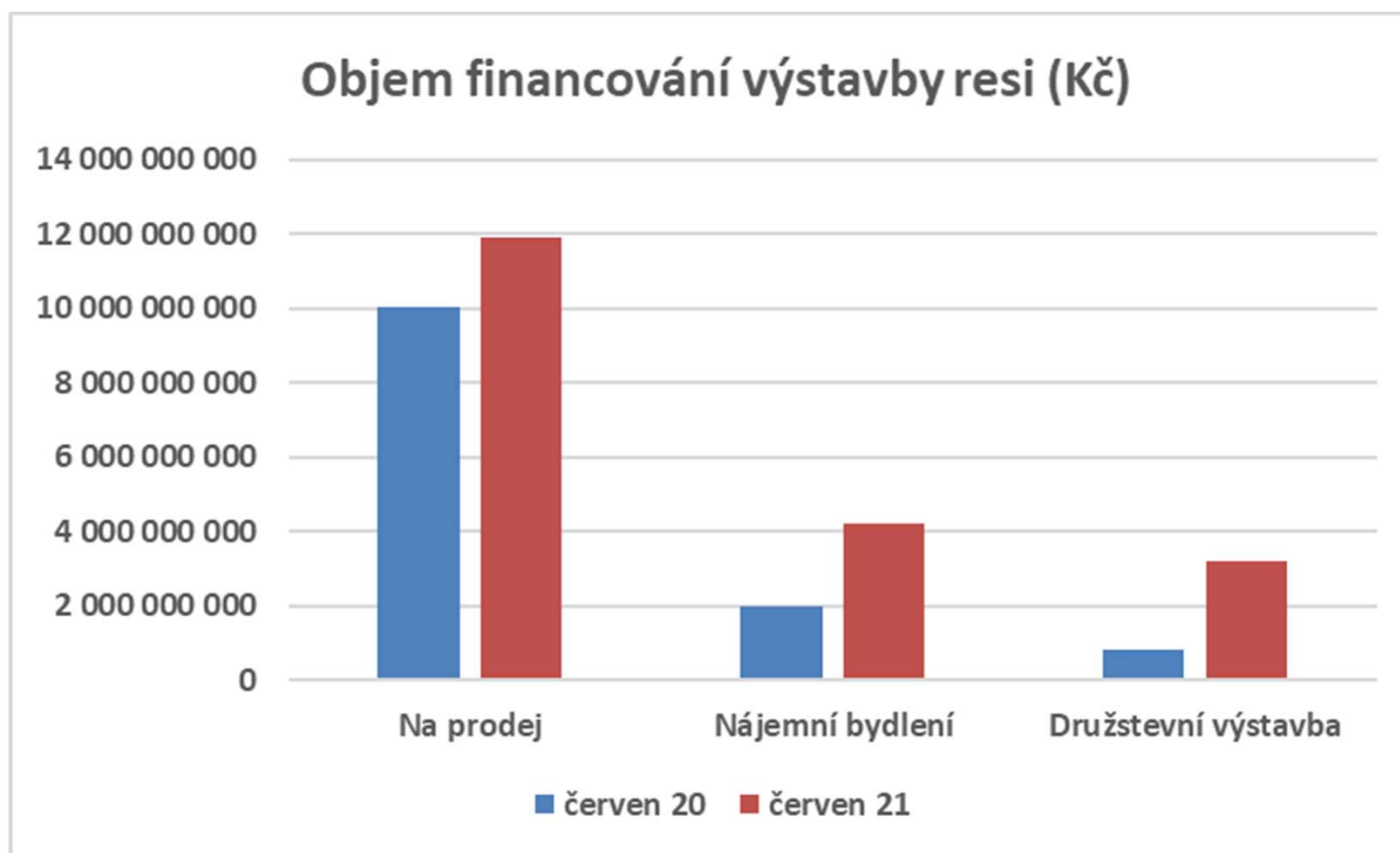
Nákladové principy dostupného bydlení

Financování dostupného družstevního bydlení

Domácí úkoly

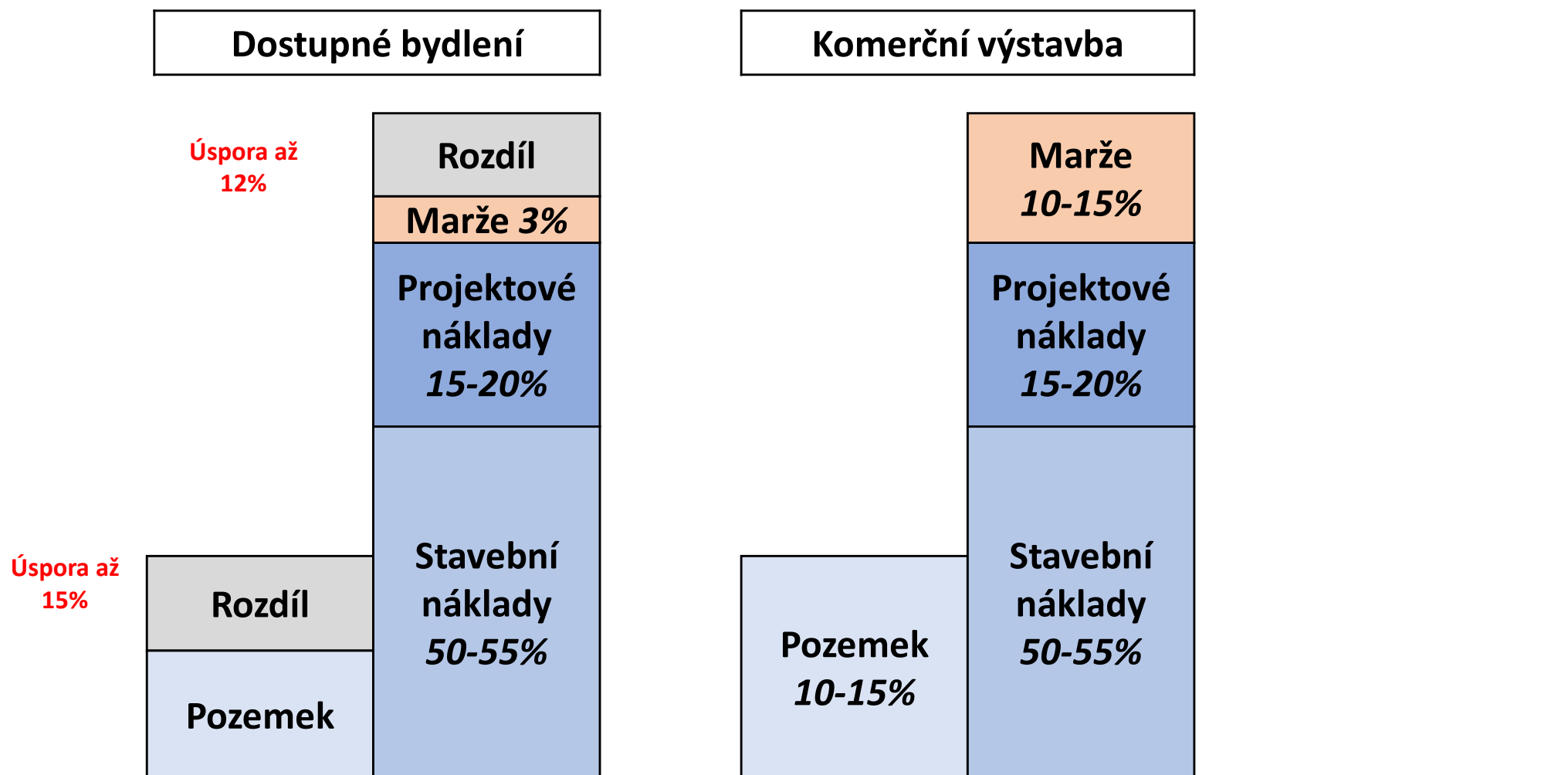
Strukturální posun v rezidenční výstavbě

Rostoucí obliba nájemního a družstevního bydlení: v poslední době vnímáme rostoucí poptávku po financování nájemního a družstevního bydlení na úkor doposud dominantního segmentu výstavby na prodej



Nákladové principy dostupného bydlení

Možnosti úspor celkových investičních nákladů: potenciál pro úspory je zejména v přístupu k levnějším pozemkům a nižší ziskové marži



Financování dostupného družstevního bydlení

Možnosti úhrad celkové kupní ceny: nižší cena pořízení vede k menšímu požadavku na vlastní zdroje a výši úvěru

Družstevní bydlení
Celkové stavební náklady
75 000 Kč/ m²

Komerční bydlení
Celkové stavební náklady
100 000 Kč/ m²

Marže 3%	Družstevní úvěr (85%) 63 750 Kč/ m ²
Projektové náklady	
Stavební náklady	
Pozemek	Vlastní zdroje (15%) 11 250 Kč/ m ²

Marže 10-15%	Hypotéka (80%) 80 000 Kč/ m ²
Projektové náklady	
Stavební náklady	
Pozemek	Vlastní zdroje (20%) 20 000 Kč/ m ²

Financování dostupného družstevního bydlení

Možnosti úhrad celkových pořizovacích nákladů: potenciál pro nižší splátky je zejména v přístupu k delšímu a levnějšímu financování

Standardní hypotéka:

- Požadavek na vlastní zdroje v minimální výši standard 20% (10% na výjimku)
- Maximální délka splatnosti 30 let
- Plnění kritérií kreditního skóringu a parametrů DTI (8x), DSTI (40%)

Družstevní úvěr:

- Vlastní zdroje 15% v případě družstva s podporou měst a obcí
- Maximální délka splatnosti až 40 let
- V případě adekvátní strukturální podpory města či státu (NRB apod.) nižší úročení

Domácí úkoly

Města a obce:

- Připravit vhodné pozemky a projekty pro výstavbu
- Vybudovat procesní expertízu- projektové řízení, správa nemovitostí
- Ošetřit právní rizika- nedovolená veřejná podpora, právo stavby
- Nastavit transparentní alokační klíč výběru družstevníků, kreditní scóring a požadavek na minimální dobu držení podílů (omezení převoditelnosti)
- Připravit pravidla finančního řízení- poskytování vlastních zdrojů projektu, příp. záruka během fáze výstavby, za vícenáklady, neprodané podíly či budoucí dluhovou službu
- Vyjasnit si vhodnou alokační strategii podílů zakládajících členů- město, městské firmy, externí partneři (developeři, existující družstva)

Stát:

- Zefektivnit legislativní prostředí- nový stavební povolení
- Nastavit možnosti finanční podpory - NRB, NRF, dotační tituly MMR

Banky:

- Produktová modifikace financování družstevní výstavby- doba splatnosti až 40 let, nižší požadavek na vlastní zdroje 15% (možnost až 10%?)

Děkuji za pozornost