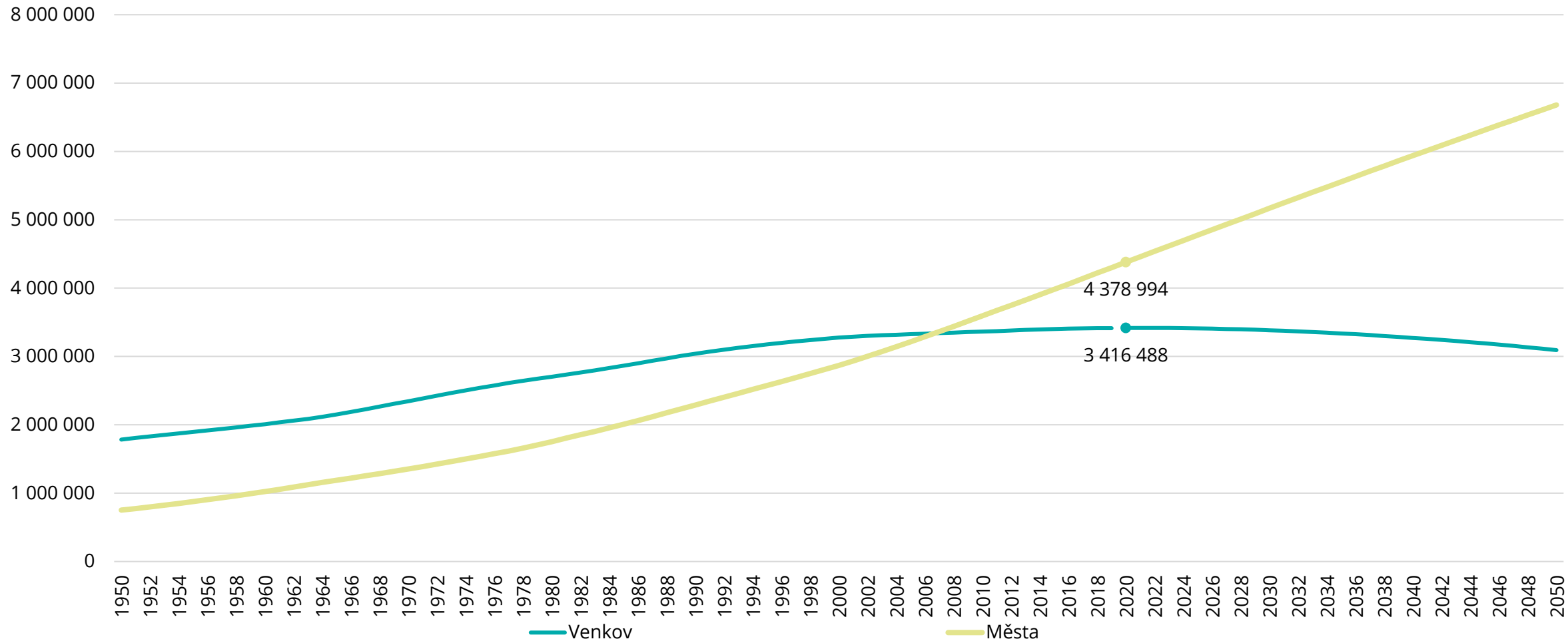


Real Estate Market Spring
Spolupráce měst a soukromých investorů z
komerčního pohledu: motivy a cíle spolupráce
Ondřej Zabloudil a Tereza Gebauer

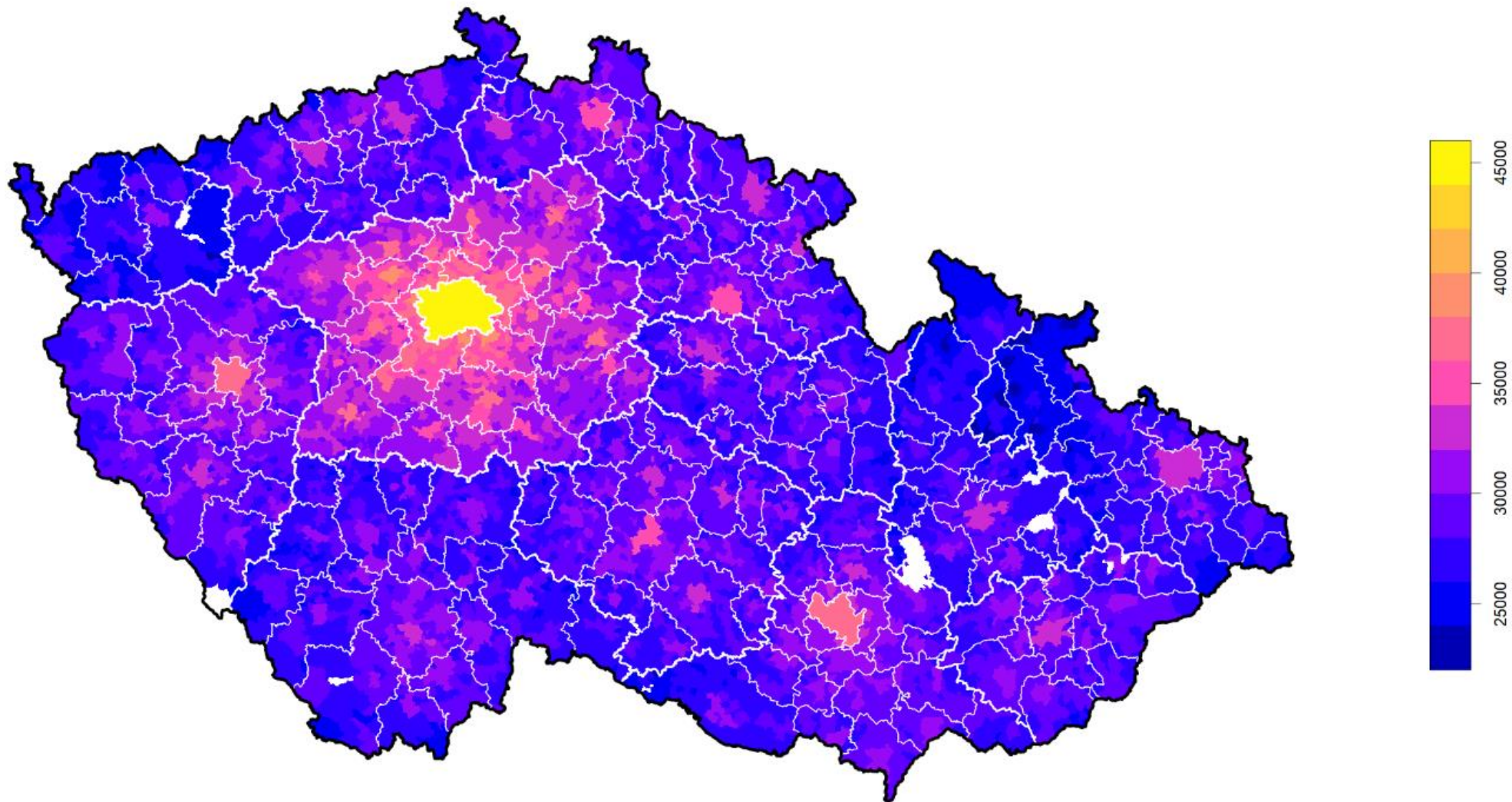
22. 3. 2022



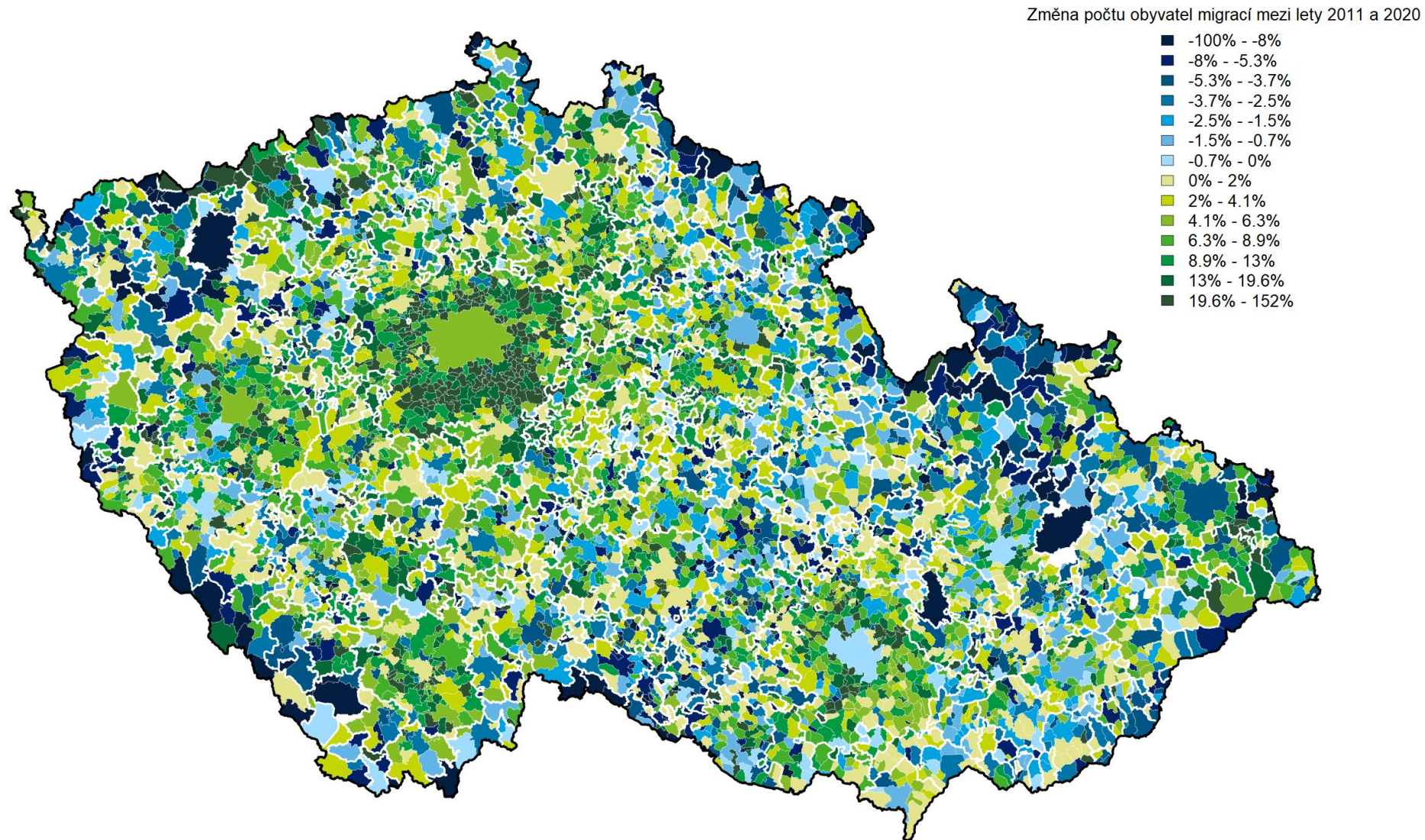
Města rostou



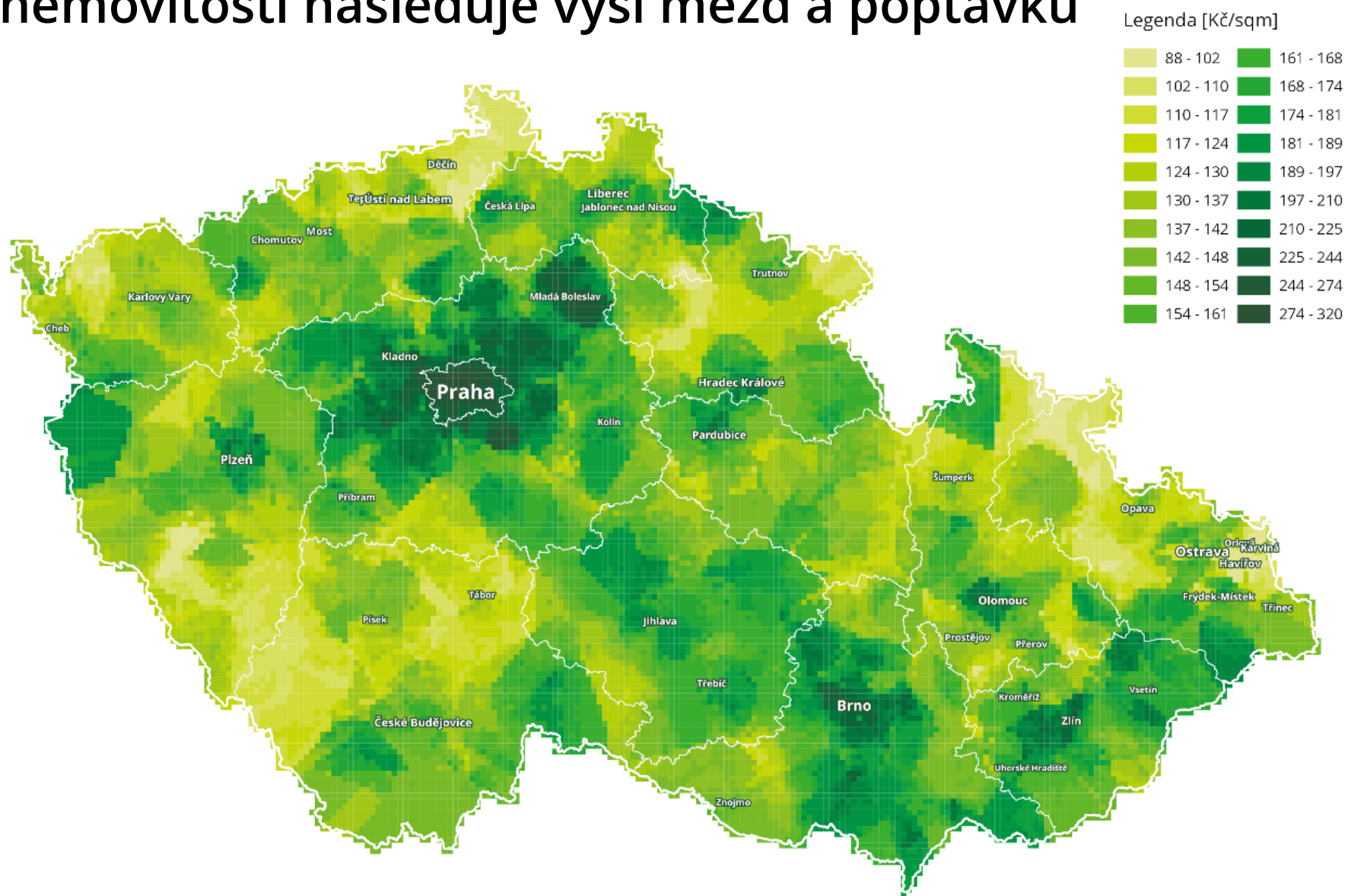
Větší města nabízí vyšší mzdy



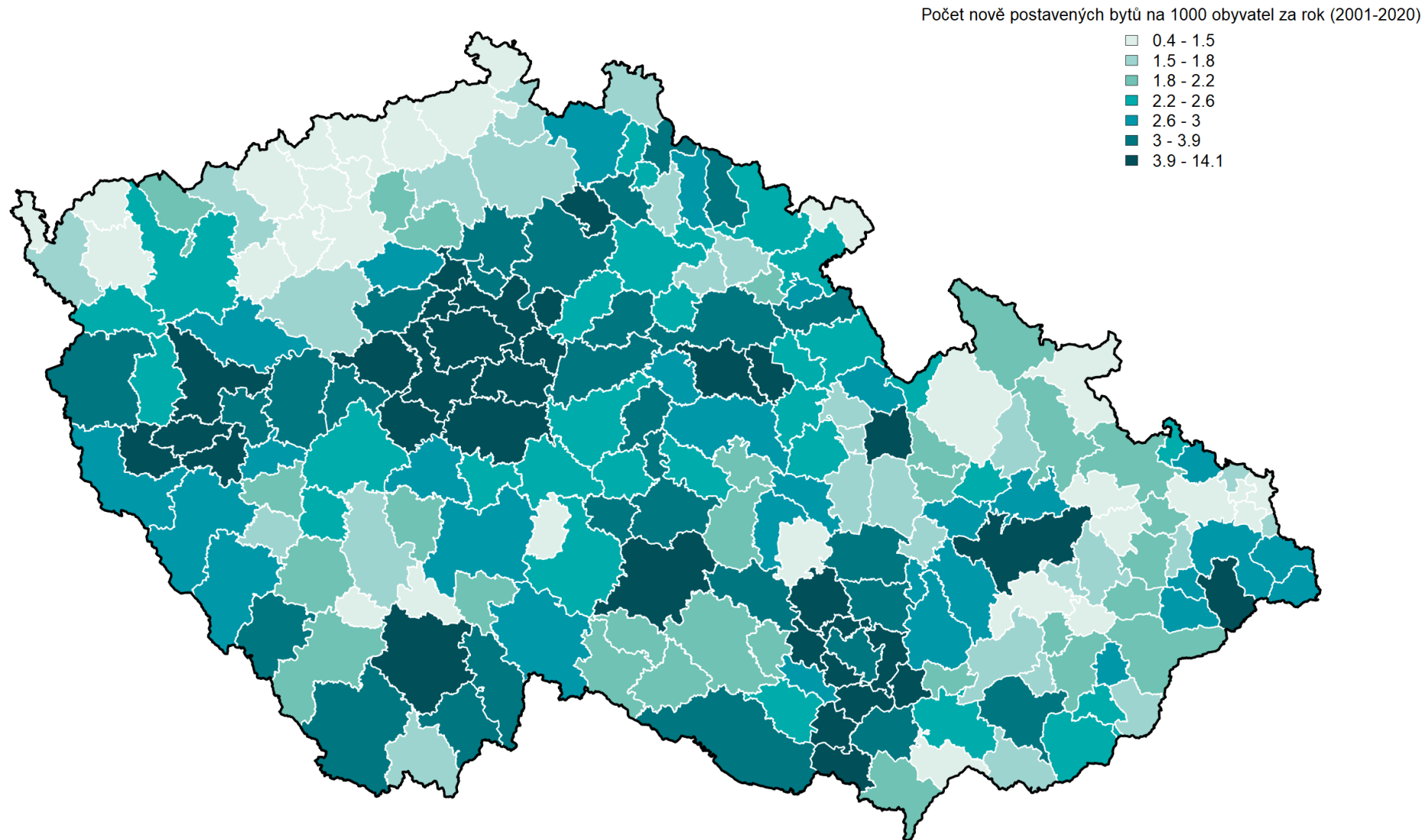
Lidé se stěhují za vyššími mzdami



Cena nemovitostí následuje výši mezd a poptávku



Intenzita nové výstavby také

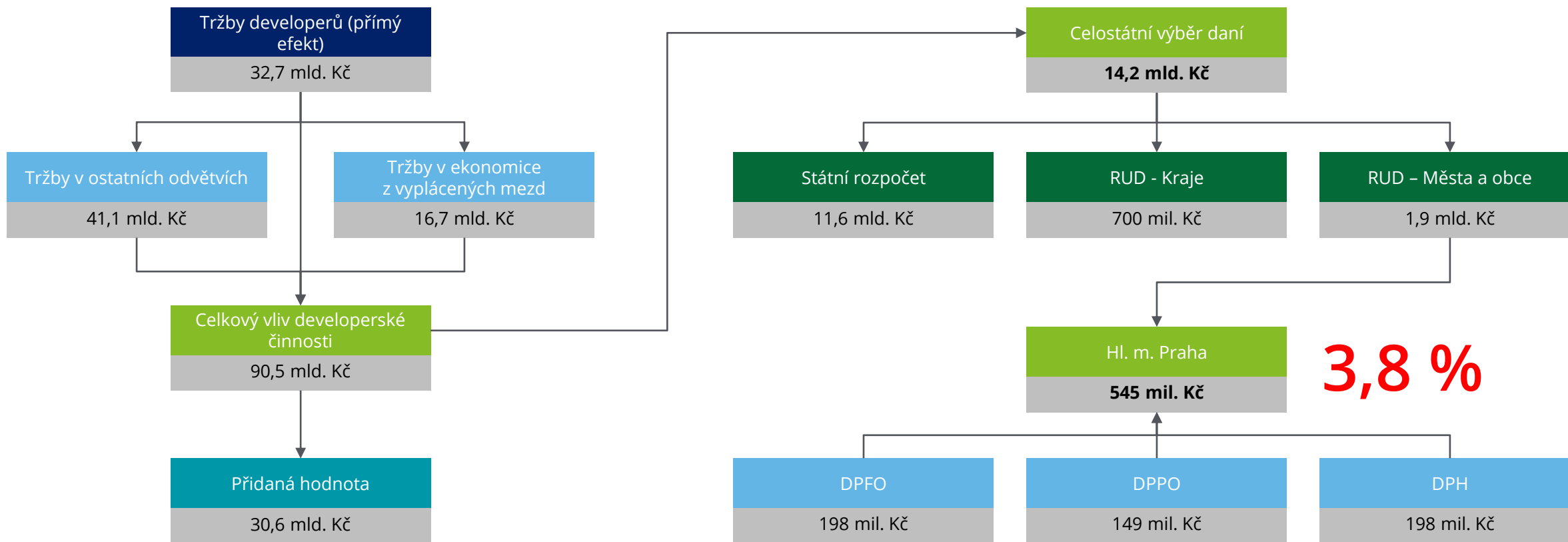


V čem je problém?

- Ve velkých městech a zejména v jejich centrech, kde je poptávka nejvyšší, nejde rychle a jednoduše stavět
 - Regulace
 - Nedostatek motivace na straně měst
- To tlačí na ceny bydlení, které rostou mimořádným tempem
- Obyvatelé, kteří by měli zájem přijít do měst s nejlepšími pracovními příležitostmi, si tam nemohou dovolit bydlení, a proto raději zůstanou v ekonomicky méně příznivých regionech
- Městské obyvatelstvo pod tlakem vysokých cen bydlení raději odchází na předměstí, odkud dojíždějí do center. To extrémně zatěžuje veřejné rozpočty náklady na posilování dopravní infrastruktury

Co z toho plyne do městského rozpočtu?

- Počet prodaných bytů: 5 415 ks
- Tržby developerů: 32,7 mld. Kč
- Průměrná velikost bytu: 59,7 m²
- Průměrná cena za m² bytu: 101 148 Kč



Kontribuce v zahraničí

	Francie	Dánsko	Německo	Polsko
Příspěvky na rozvoj mají oporu v legislativě	●	●	●	●
Město může rozhodnout o detailech příspěvku	●	●	●	●
Nutnost kontribucí je možné předpokládat na základě územně-plánovací dokumentace	●	●	●	●
Kontribuce na občanskou vybavenost	●	●	●	●
Kontribuce na technickou infrastrukturu	●	●	●	●
Kontribuce na dopravní infrastrukturu	●	●	●	●
Kdo rozhoduje o využití území	Municipalita	Municipalita	Municipalita	Municipalita
S kým developer jedná o kontribuci	Městští plánovači	Městští plánovači	Městští plánovači	Municipalita

Příspěvky developerů z daňového pohledu

- Přímo související vs. nepřímo související příspěvky s výstavbou
- Ekonomická vs. Daňová souvislost
- Finanční vs. Nefinanční příspěvek
- Prodej vs. Dar
- Majetek vs. Náklady
- Majetek vs. Zásoby
- Okamžik předání / poskytnutí – Před dokončením vs. Po dokončení
- Etapy v SPVs – dělení příspěvků mezi SPVs

Co by měl veřejný sektor dělat?

- Měl by akceptovat změnu globální ekonomiky, nárůst pracovních příležitostí ve velkých městech a připravit se na odliv obyvatel z méně urbanizovaných území
- Měl by posilovat veřejnou infrastrukturu ve velkých aglomeracích a podporovat obnovu a zintenzivnění využívání území, jako jsou brownfieldy
- Měl by maximálně zjednodušit povolování nové výstavby, aby nová výstavba dokázala rychle reagovat na poptávku danou rostoucí ekonomikou, aby nedocházelo k tlaku na růst cen nemovitostí
- Neměl by neproporčně zvyšovat daňové zatížení nemovitostí, naopak upravit stávající distribuci výnosů z daní
- Neměl by tvořit veřejné politiky, které znevýhodňují produktivní regiony oproti těm méně produktivním a proto snižují celkový ekonomický potenciál země
- Spolupracovat s komerčním sektorem při přípravě nových projektů

Co by měl veřejný sektor dělat?



Cíle města

- Možnost zajistit dostupné bydlení pro širokou škálu obyvatelstva, případně pro vybrané skupiny obyvatel, zabránit vytváření vyloučených lokalit a gentrifikaci městských částí
- Rozvoj města



Cíle developera

- Zajištění pracovní náplně a utilizace know-how
- Využití pozemků města pro development
- Zhodnocení vložených prostředků



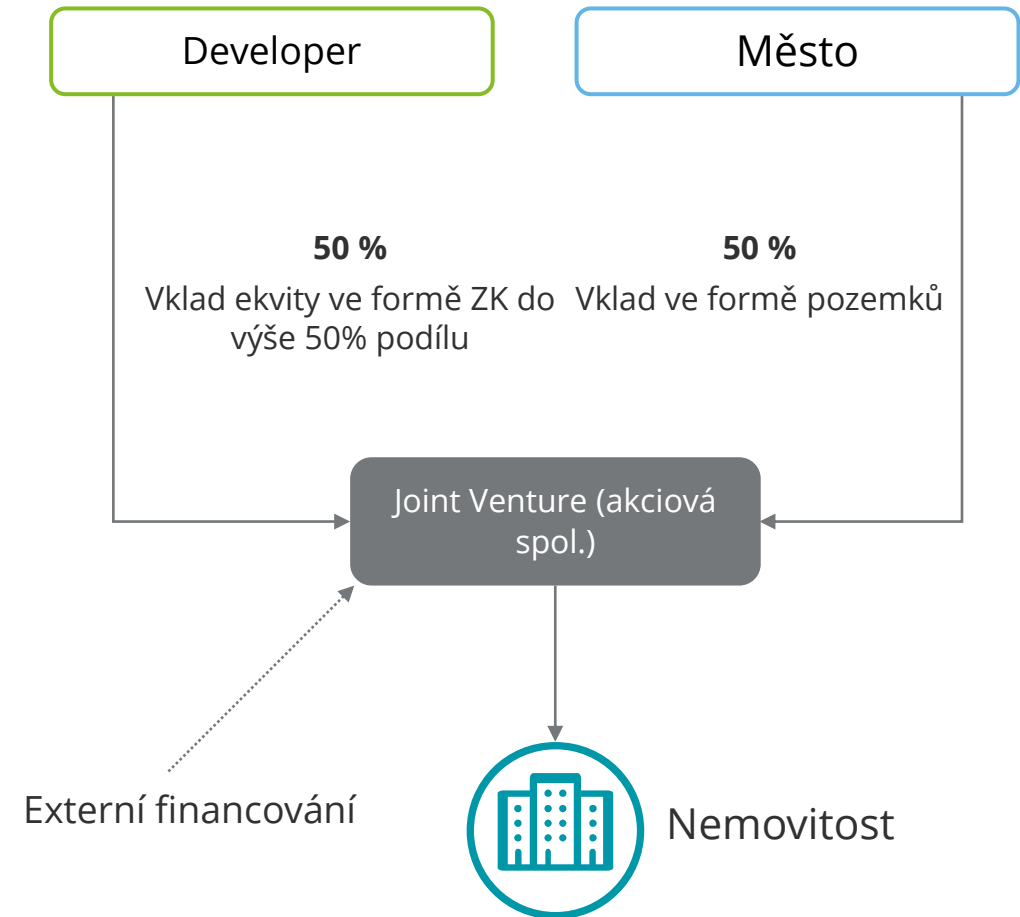
Záměr

- Najít pro obě strany vztahu takové podmínky, které jsou v souladu s individuálními cíli stran a současně v souladu se současnými legislativními podmínkami

Příklad spolupráce



- Společný podnik města a developera (JV) bude založen pro konkrétní projekt a lokalitu s cílem výstavby rezidenčního projektu pro nájemní bydlení.
- Vkladem města jsou pozemky ve formě ekvity (na základě ocenění v době vkladu), což bude představovat podíl v JV 50%.
- Vkladem developera jsou finanční prostředky ve stejné hodnotě 50% podílu. Případná zbývající nutná ekvita bude zajištěna dodatečným financováním (dluhopis, mezaninové financování, akcionářská půjčka apod.) na trhu za co nejvýhodnějších podmínek.
- Předpokládá se financování nákladů projektu standardním úvěrem v obvyklém poměru a tržními parametry (např. 30% ekvita, 70% bankovní financování).
- Vedení projektu vykonává developer na základě komisionářské smlouvy za odměnu na náklady JV.
- Cílem města je ponechat si poměrnou část bytů ve vlastnictví a jejich pronájem, cílem developera je byty pronajímat za tržní úroveň nájmu.



Děkuji za pozornost

Ondřej Zabloudil

ozabloudil@deloittece.com

+420 723 582 619

Tereza Gebauer

tgebauer@deloittece.com

+420 725 530 501