

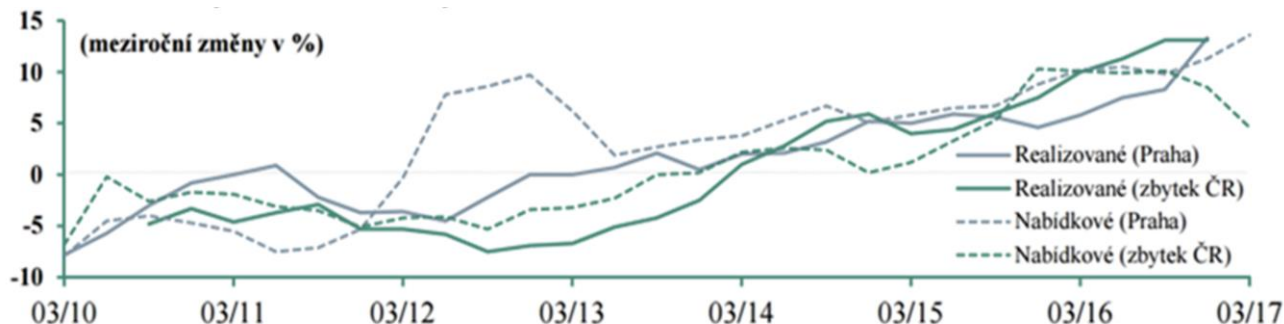
afdb

* Pomáháme
městům]

**REALIZACE
FINANČNĚ DOSTUPNÉHO
TRVALE UDRŽITELNÉHO BYDLENÍ
V ČR**

Růst cen bytů v Praze a zbytku ČR

CENY BYTŮ V ČESKÉ REPUBLICE ROSTOU A BYDLENÍ PŘESTÁVÁ BÝT PRO VELKOU ČÁST DOMÁCNOSTÍ FINANČNĚ DOSTUPNÉ.



CENY BYTŮ A DOMŮ V ČESKÉ REPUBLICE ROSTOU NEJRYCHLEJI Z CELÉ EU, MEZIROČNĚ O

VE SROVNÁNÍ S ROKEM 2015 JSOU CENY NEMOVITOSTÍ V ROCE 2018 VYŠŠÍ O

12,3%

21%

Růst cen bytů v Praze a zbytku ČR 2018

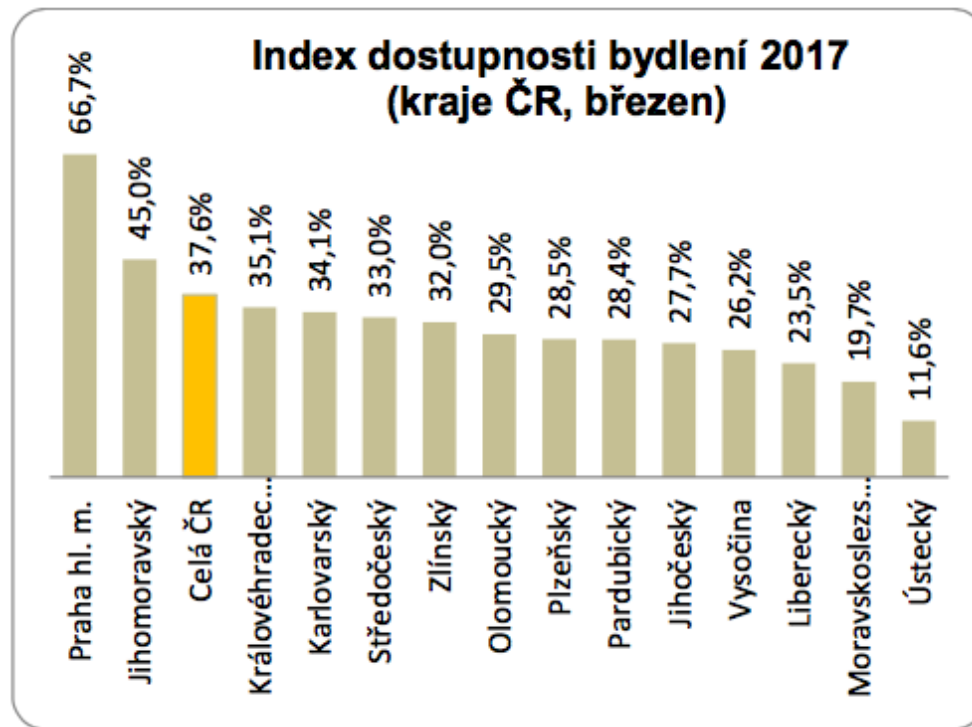
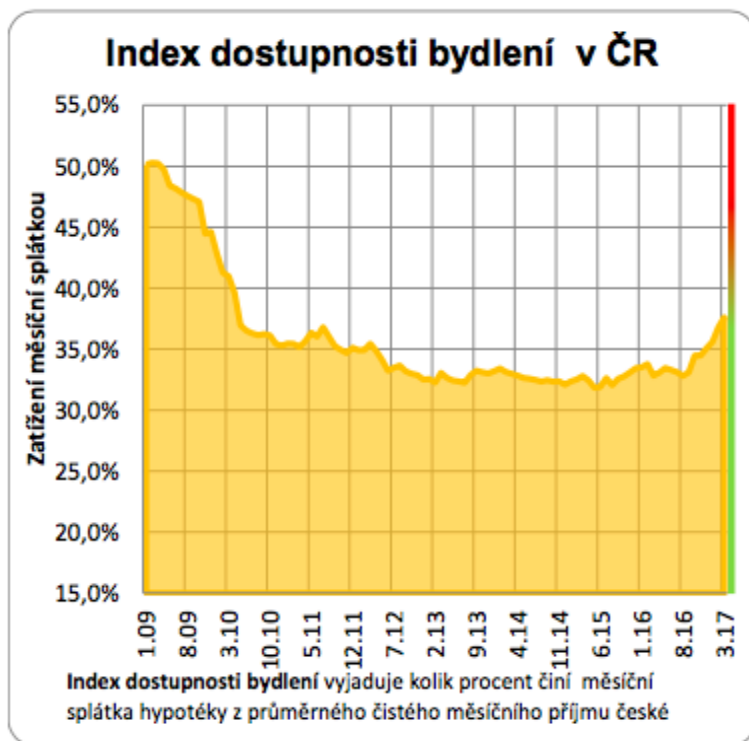


Cena nemovitostí poroste, a to průměrným tempem do 5 % ročně ve všech krajích.

kraj	Index Q2/2018	Index Q3/2018	trend
Praha	+2,7%	+2,7%	↗
Středočeský	+3,6%	+3,5%	↗
Jihočeský	+3,3%	+5,4%	↑
Plzeňský	+2,7%	+2,0%	↗
Karlovarský	+3,3%	+5,0%	↑
Ústecký	+2,6%	+3,4%	↗
Liberecký	+2,4%	+4,4%	↗
Královehradecký	+2,0%	+2,4%	↗
Pardubický	+2,3%	+2,2%	↗
Vysočina	+3,2%	+3,6%	↗
Jihomoravský	+1,9%	+2,7%	↗
Olomoucký	+0,9%	+3,6%	↗
Zlínský	+3,7%	+1,9%	↗
Moravskoslezský	+3,3%	+3,5%	↗

Dostupnost bydlení v ČR

Dostupnost bydlení průměrné české domácnosti



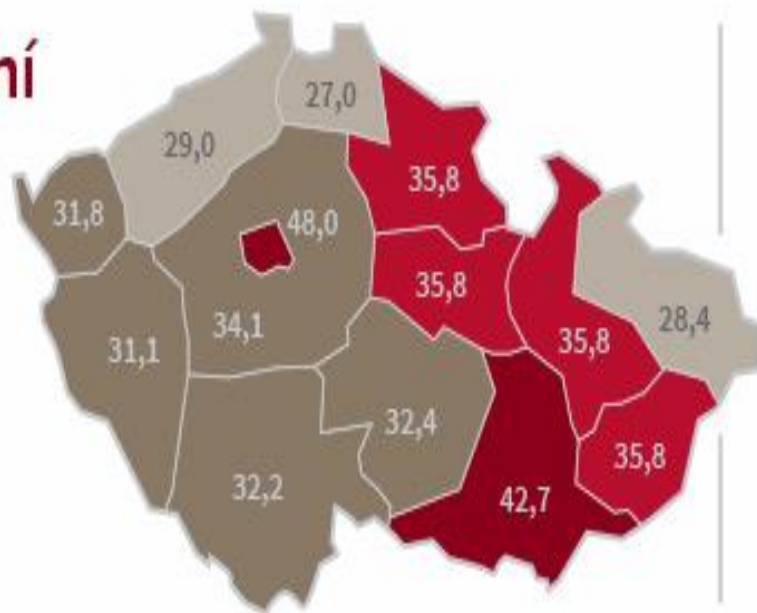
Dostupnost bydlení v ČR

III. VYSOKÉ NÁKLADY NA BYDLENÍ

Kdy je bydlení dostupné?



KONCENSUS
30% HRUBÉHO
PŘÍJMU
DOMÁCNOSTÍ



Podíl nájmu na příjmu domácnosti v %

(Zdroj: Triama, Trigema, Seznam)

Výpočet:

$$\frac{\text{NÁJEM}}{\text{PŘÍJEM}} \times 100$$

PŘÍJEM:

median příjmů dvou členů rodiny

NÁJEM:

průměrné nájemné 75m² bytu

Dostupnost bydlení v ČR

Podle údajů Českého statistického úřadu je v ČR 1.146.174 domácností (2.762.279 obyvatel), ohroženo chudobou ve vlastním bydlení, nebo mají vysoké výdaje na nájemné bydlení.



873.122 domácností *

Ohroženo chudobou ve vlastním bydlení

+

273.052 domácností

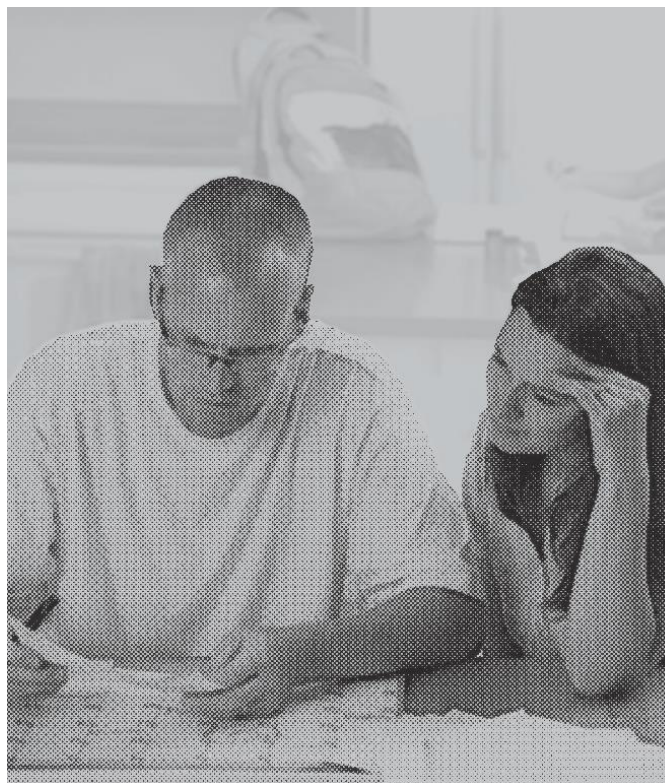
V nájemném bydlení domácnosti s výdaji vyššími než 40%

1.146.174 domácností

Minimální velikost potenciální poptávky po FDB

* Ve vlastním domě je ohroženo chudobou 35,1% osob
Ve vlastním bytě je ohroženo chudobou 17,1% osob

Dostupnost bydlení v ČR



	Osoby celkem	Osoby ohrožené chudobou	Osoby materiálně deprivované
Průměrný čistý roční peněžní příjem na osobu v Kč	147 456	62 535	94 637
Domácnost vycházela se svým příjmem (podíly v %)			
- s velkými obtížemi	9,3	34,6	56,6
- s obtížemi	21,8	33,0	33,0
- s menšími obtížemi	36,1	23,7	9,9
- docela snadno	24,0	6,3	0,4
- snadno	7,9	2,1	0,0
- velmi snadno	0,9	0,4	0,0
Průměrné měsíční náklady na bydlení za dom. v Kč	5 398	5 501	6 292
Náklady na bydlení jsou pro domácnost (podíly v %)			
- velkou zátěží	28,6	56,2	78,0
- určitou zátěží	64,0	41,1	21,4
- žádnou zátěží	7,4	2,7	0,6

1,15

milionu domácností má problémy s bydlením

Dostupnost bydlení v ČR

Které domácnosti vydávají více než 30 % svého hrubého příjmu na bydlení?



27%

všech domácností

ZAMĚSTANCI
VEŘEJNÉHO
SEKTORU

UČITELÉ
STRÁŽNÍCI
ZDRAVOTNÍ SESTRY
MNOHO LÉKAŘŮ

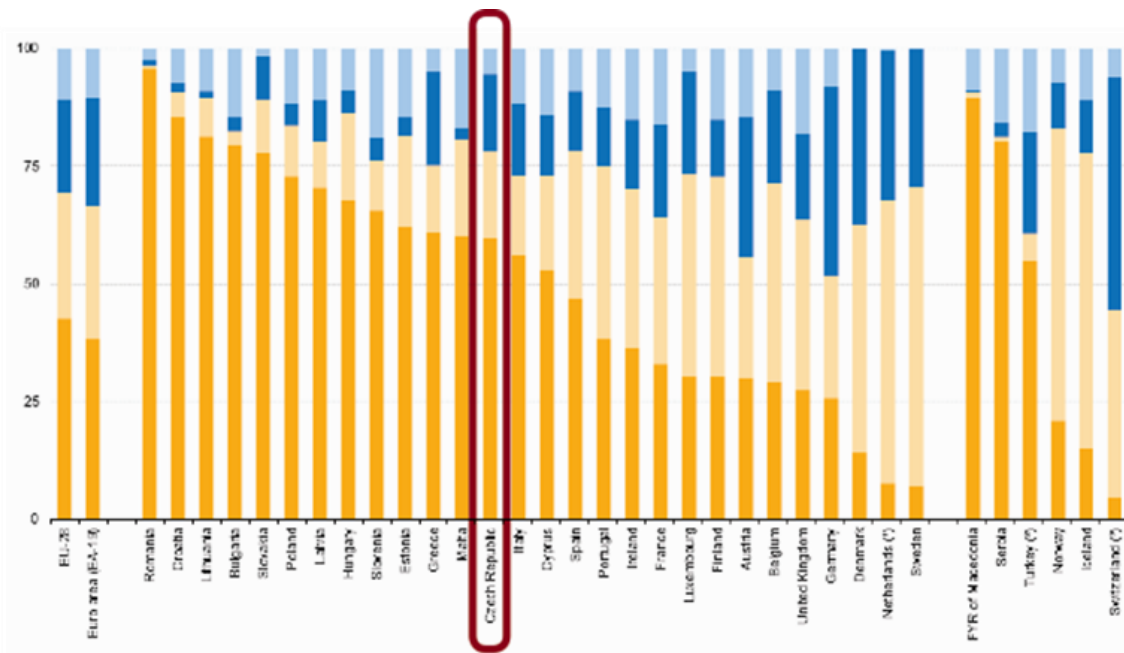
MLADÍ
I ČASTO STARŠÍ
AKADEMICI

SAMOSTATNĚ
VÝDĚLEČNÍ
JEDINCI

ZAMĚSTNACI
VE SLUŽBÁCH
A V PRŮMYSLU

MATKY
V SAMOSTATNĚ
DOMÁCNOSTI
A SENIOŘI

Dostupnost bydlení v ČR

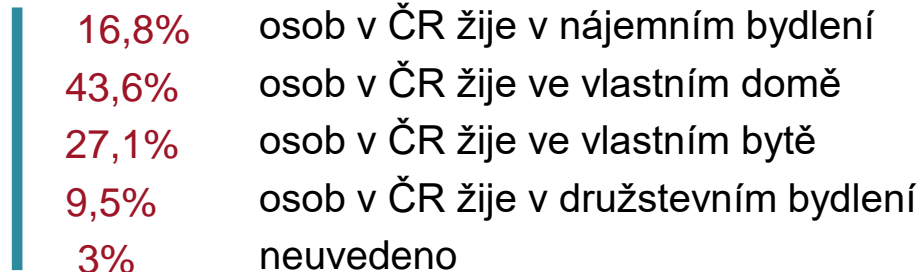


Zkoumáme-li vztah mezi HDP na hlavu a podílem nájemního bydlení v zemích OECD, zjišťujeme, že vztah je skutečně významný, ale naopak, než by většina Čechů asi čekala.

ČÍM BOHATŠÍ ZEMĚ, TÍM VÝZNAMNĚ VĚTŠÍ PODÍL DOMÁCNOSTÍ ŽIJE V NÁJEMNÍM BYDLENÍ.



V ČR existuje mimořádně vysoký podíl vlastnického bydlení a naopak nízké procento žijících v nájmu.



Alternativní socio-ekonomické pohledy na bydlení

- Bydlení jako **základní životní potřeba** a podmínka integrace do rodinných, sociálních a pracovních vztahů
- Bydlení jako **největší životní výdaj a rozsáhlý segment(sektor) ekonomiky**
Zhruba 27 % výdajů domácností – bydlení, energie, vybavení, opravy)

Ekonomická měřítká

- Sektor bydlení je **finančně větší než automobilový průmysl v ČR.**
- Objem úvěrů na bydlení je **vyšší než aktuální státní rozpočet** – cca.1,25 Bilionu Kč
- Jenom úroky z hypotečních úvěrů vyjadřují částku o 50% vyšší než jsou veřejné výdaje na bydlení
- To, co stát dá ročně za bydlení je zhruba objem hypoték za 1 měsíc.
- Stát dává do bydlení 20 mld. Kč, z toho cca. 50 % jde na dávky na bydlení.

Jaké je tedy možné a tradiční řešení nedostupnosti bydlení?

„REALIZACE FINANČNĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ“



FDB a potřeby měst – otázky a odpovědi

+]

Potřebuje vaše město **rozšířit bytový fond** dostupného bydlení a poskytnout ho potřebným profesím, důchodcům nebo mladým rodinám?

[+]

Vlastní město prázdné budovy, areály, pozemky nebo **brownfieldy** a hledá pro ně nové využití?

[+]

Odcházejí z vašeho města **produktivní mladí lidé**?

[+]

Vylidňuje se historické centrum vašeho města?

[+]

Koncentrují se ve vašich městech **nízkopříjmové skupiny obyvatel** na soukromých ubytovnách?

[+]

Hledáte novou strategii pro udržitelný **socio-ekonomický rozvoj** vašeho města?

Benefity FDB

- FDB **přispívá k trvale udržitelnému socio – ekonomickému rozvoji měst a obcí**, sociální integraci, zhodnocení nemovitostí, vyšším daňovým výnosům z nemovitostí a podnikání, kvalitě života, přitažlivosti lokality pro obyvatele a produktivní podniky.
- Finančně dostupné nájemní **bydlení je flexibilní**. Odejít do většího bytu či přestěhovat se do jiného města je mnohem jednodušší a není třeba řešit prodej a případný další nákup nemovitosti. V nájmu také odpadají starosti s placením daně z nemovitostí a údržbou a opravami společných prostor domu.
- Podporuje **sociální a pracovní mobilitu**, umožňuje častějšímu stěhování za práci nebo jinými životními příležitostmi. Svým způsobem „podporuje“ ekonomiku a v širším důsledku přispívá k zaměstnanosti.
- **Poskytování FDB podporuje kvalitnější život**, pracovní a ekonomickou stabilitu těch kteří v něm žijí. Umožňuje domácnostem snížení nákladů na bydlení, více investovat do rekreace, volnočasových aktivit a vzdělání.

Benefits FDB

- Pro zaměstnavatele přináší systém FDB **spokojené a stabilní zaměstnance**. Umožňuje pracujícím a jejich rodinám žít v blízkosti pracovních a společenských center.
- Výstavba FDB a **obnova bytového fondu FDB vytváří pracovní a podnikatelské příležitosti** ve stavebním průmyslu. (architektura, inženýring, stavební firmy, stavební materiál).
- Výstavba FDB společně s celou řadou **dalších prospěšných sociálních, kulturních a komerčních funkcí**, nabízí možnost jak smysluplně využít a revitalizovat prázdné nemovitosti, brownfieldy, pozemky ale také deprimované čtvrti.
- FDB je **podpůrný a iniciační nástroj** zvyšování kvality **veřejného prostoru města**. Kvalitní veřejný prostor zvyšuje konečnou hodnotu (prodejní cenu) projektu FDB a do budoucna přispívá k udržitelnému zhodnocení nemovitostí vystavěných v rámci FDB.

Výstavba finančně dostupného bydlení

FDB Modely



přístup veřejného sektoru

Veřejný sektor je sám developerem a svěří FDB do správy k tomu účelu založenému veřejnému subjektu



přístup PPP

Přístup PPP ve kterém veřejný sektor spolupracuje se soukromým sektorem a projekt realizují ve společném podniku typu Joint Venture



přístup „Bottom Up“

Například model Baugruppe. Může v České republice fungovat bude-li podporován a umožněn veřejným sektorem a pravidla pro vydání UR a stavebního povolení (legislativa) pragmaticky flexibilizována



přístup „bytová družstva“

Družstevní bydlení leží na rozhraní mezi typem vlastnického a nájemního bydlení. Vlastníkem družstevního bytu je bytové družstvo, v němž má každý člen svůj členský podíl, který ho opravňuje k nájmu konkrétní bytové, případně garážové či nebytové jednotky.



přístup soukromého developmentu

Podobně jako ve Francii je také aplikovatelný v České republice – měla by vzniknout povinnost zrealizovat 10-30% finančně dostupných bytových jednotek (sociální byty) v celkovém komerčním programu bytů na prodej nebo v projektech se smíšeným programem. Ve Francii je to podmínka pro získání stavebního povolení.



Nájemné bydlení ČR- historie

Nájemné bydlení patřilo vždy k tradiční nabídce bydlení ve městech



Nájemné domy-čínžáky-Praha



Nájemné domy- Poruba



Nájemné domy-panelák



Nájemné domy-Spořilov



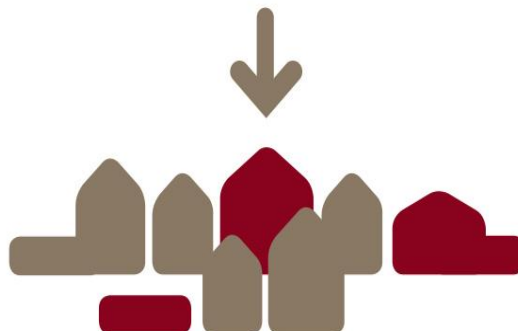
Nájemné domy-Zlín

Přístup: Veřejný sektor

INVESTOR / DEVELOPER = VEŘEJNÝ SEKTOR



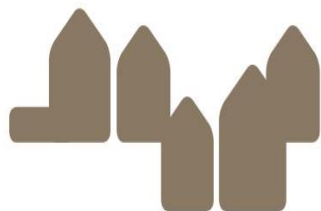
NOVÉ BYDLENÍ (FDB)
+ SLUŽBY (VEŘEJNÉ/KOMERČNÍ)



100% V MAJETKU MĚSTA



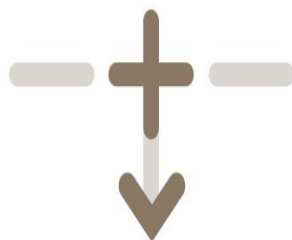
Přístup: Public Private



NEMOVITOST (POZEMKY-BUDOVOVY)
INFRASTRUKTURA
KNOW-HOW

VEŘEJNÝ
SEKTOR
MĚSTO

±50%
AKCIÍ



SPOLEČNÝ PODNIK

Joint Venture

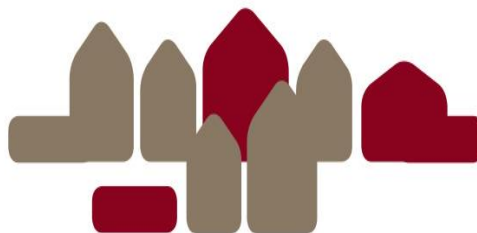
SOUKROMÝ
SEKTOR
INVESTOR

±50%
AKCIÍ



KAPITÁL + DEVELOPMENT

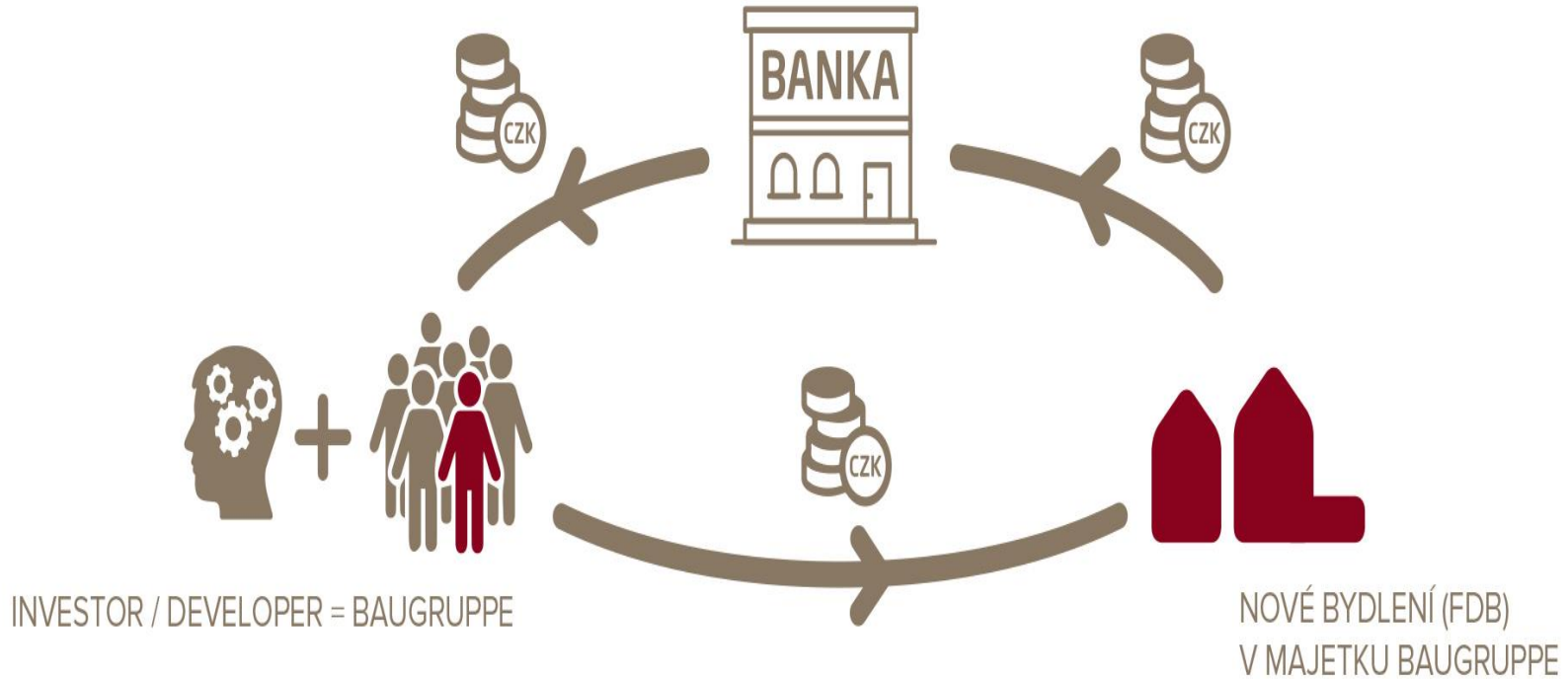
NOVÉ BYDLENÍ (FDB/KOMERČNÍ)
+ SLUŽBY (VEŘEJNÉ/KOMERČNÍ)



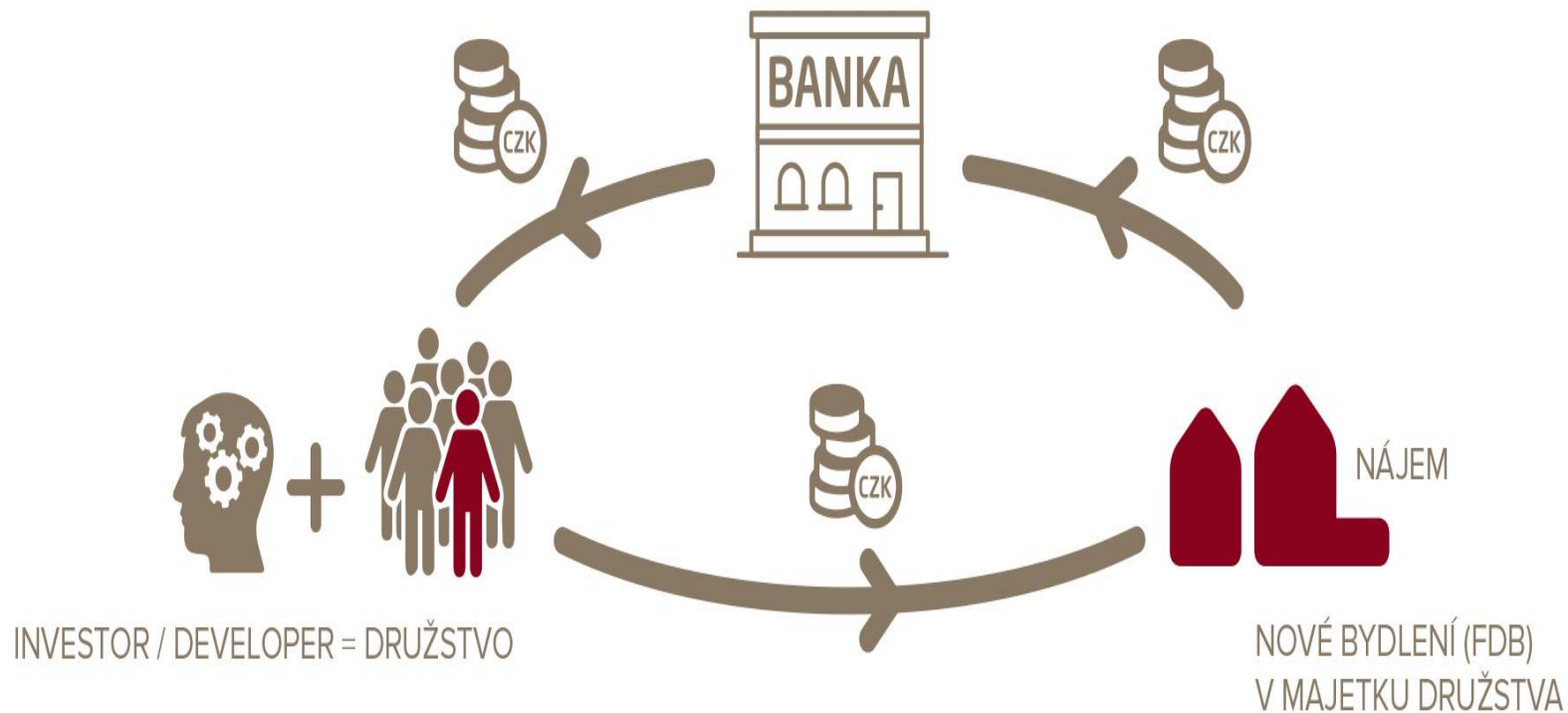
±50% V MAJETKU MĚSTA
±50% V MAJETKU SOUKROMÉHO INVESTORA



Přístup: Bottom Up



Přístup: Bytová družstva

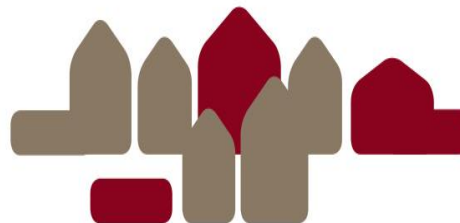


Přístup: Soukromý development

INVESTOR / DEVELOPER = SOUKROMÝ SEKTOR



NOVÉ BYDLENÍ (FDB/KOMERČNÍ)
+ SLUŽBY (VEŘEJNÉ/KOMERČNÍ)



100% V MAJETKU INVESTORA



Družstevní bytová výstavba

Družstevní bytová výstavba - tradiční model finančně dostupného bydlení

Jedna s možností jak rychle bez podpory veřejného sektoru zlevnit bydlení jsou **stavební bytová družstva**



přístup
veřejného
sektoru

Veřejný sektor je sám developerem a svěřil FDB do správy k tomu účelu založenému veřejnému subjektu



přístup
PPP

Přístup PPP ve kterém veřejný sektor spolupracuje se soukromým sektorem a projekt realizují ve společném podniku typu Joint Venture



přístup
„Bottom Up“

Například model Baugruppe. Může v České republice fungovat bude-li podporován a umožněn veřejným sektorem a pravidla pro vydání UR a stavebního povolení (legislativa) pragmaticky flexibilizována



přístup
„bytová
družstva“

Družstevní bydlení leží na rozhraní mezi typem vlastnického a nájemního bydlení. Vlastníkem družstevního bytu je bytové družstvo, v němž má každý člen svůj členský podíl, který ho opravňuje k nájmu konkrétní bytové, případně garážové či nebytové jednotky.



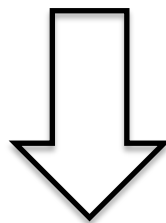
přístup
soukromého
developmentu

Podobně jako ve Francii je také aplikovatelný v České republice – měla by vzniknout povinnost zrealizovat 10-30% finančně dostupných bytových jednotek (sociální byty) v celkovém komerčním programu bytů na prodej nebo v projektech se smíšeným programem. Ve Francii je to podmínka pro získání stavebního povolení.



Družstevní bytová výstavba

Podíl družstevních bytů v **Evropě**
dosahuje **10 %** z celkového bytového
fondu



Přibližně

50

milionů lidí
v **EU** žije v družstevních bytech

Družstevní bytová výstavba

Stavební bytová družstva v ČR-historie

Bytové družstevnictví u nás sahá až do 19. století. Mezi válkami zaznamenalo největší rozvoj a dokonce bylo považováno za jedno z nejnávštěvnějších v Evropě.

Vydání družstevního zákona v roce 1873.



Družstvo Legio- Jihlava 1923



Družstvo Letná 86- Molochoch

Družstevní bytová výstavba

Stavební bytová družstva v ČR-Současný stav

- V ČR existuje řada bytových družstev, ale jen velmi málo z nich nabízí nové byty.
- Nové družstevní **byty se nabízí za tržní ceny.**
- V posledních letech bylo postaveno v rámci družstevní bytové výstavby na území hlavního města Prahy 9 bytových domů s celkovým počtem přes 500 bytů.
- Mimo Prahu spíše ojedinělé projekty (např. Lakepark se 37 byty)
- **Družstva sama takřka nestaví, ale kupují domy od developeru .**



Malý Háj VII mezi Štěrboholy a
Dolními Měcholupy
64 000 Kč/m²



Modřany
Cca, 60 000 Kč/m²



LakePark residence Staré Splavy,
50 000 Kč/m²

Družstevní bytová výstavba

Stavební bytová družstva ve světě-historie

Bytová družstva jsou tradičně uznávána jako prostředek k poskytování finančně dostupného bydlení. Vzhledem k tomu, že jsou ve vlastnictví jejich obyvatel, nabízí družstva další ekonomické a sociální možnosti pro obyvatele, kteří mají zájem o kontrolu sociálního prostředí v kterém žijí a zlepšení kvality svého života.



Sídlíště Britz, Berlin, 1925-30, Bruno Taut a Martin Wagner



Sídlíště Schillerpark, Berlín, 1920, Bruno Taut, WH UNESCO



Bytové družstevní domy- Central Park West, Manhattan, New York

Družstevní bytová výstavba

Stavební bytová družstva ve světě ČR-Současný stav



Local 75 Hospitality Workers
Housing Co-operative,
Toronto, Ontario, Canada



COOP Housing at River Spreefeld,
Berlin



Copenhagen, student coop Denmark



Kalkbreite, Zurich

Družstevní bytová výstavba

Benefity družstevního bydlení v ČR :

- 1.** Stačí Vám pouze **25 % vlastních zdrojů**, zbytek ceny platíte formou nájmu
- 2.** Nemusíte bance **prokazovat bonitu** - žádné daňové přiznání, žádné potvrzení o příjmu
- 3.** Nový byt si můžete pořídit **v jakémkoliv věku**
- 4.** Byt si můžete převést **do osobního vlastnictví**
- 5.** V katastru nemovitostí je zapsáno jako **vlastník celého domu bytové družstvo**
- 6.** Veškeré **reklamace** celého domu (společných částí i jednotlivých bytů či garážových stání) **řeší bytové družstvo**
- 7.** **Výhodnější podmínky u sjednaných služeb** (pojištění, technická asistence vč. benefitní karty, správa domu, právní konzultace, internet, moderní způsob měření a řízení spotřeb energií, aj.)

Družstevní bytová výstavba

Je možno zlevnit bydlení formou stavebního bytového družstva-tzn. svépomocí?

Družstevní bytová výstavba x Vlastnické bydlení

Družstevní bytová výstavba z pohledu nákladů stavby	Vlastnické bydlení	Družstevní bydlení			
		I. fáze jiná forma financování	II. fáze úspora marketing obchod	III. fáze vlastní řízení	IV. fáze podpora vstupů (pozemek)
Pozemek	10,00%	10,00%	10,47%	11,70%	0,00% ???
Projekt	2,50%	2,50%	2,62%	2,92%	3,31%
Stavba	68,00%	68,00%	71,20%	79,53%	90,07% další???
Marketing	2,50%	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Obchod	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Finanční náklady	2,00%	2,00%	2,09%	2,34%	2,65%
Ostatní	3,00%	3,00%	3,14%	3,51%	3,97%
Zisk	10,00%	10,00%	10,47%	0,00%	0,00%
Úspora nákladů		0,00%	-4,50%	-14,50%	-24,50%

Družstevní bytová výstavba

Je možno zlevnit bydlení formou stavebního bytového družstva-tzn. svépomocí?

Družstevní bytová výstavba x Vlastnické bydlení

Developeři prodávají byty v jejichž ceně se promítá:

a.

- zisk (+/-10%)
- marketing
- obchod

b.

Družstvo může šetřit na:

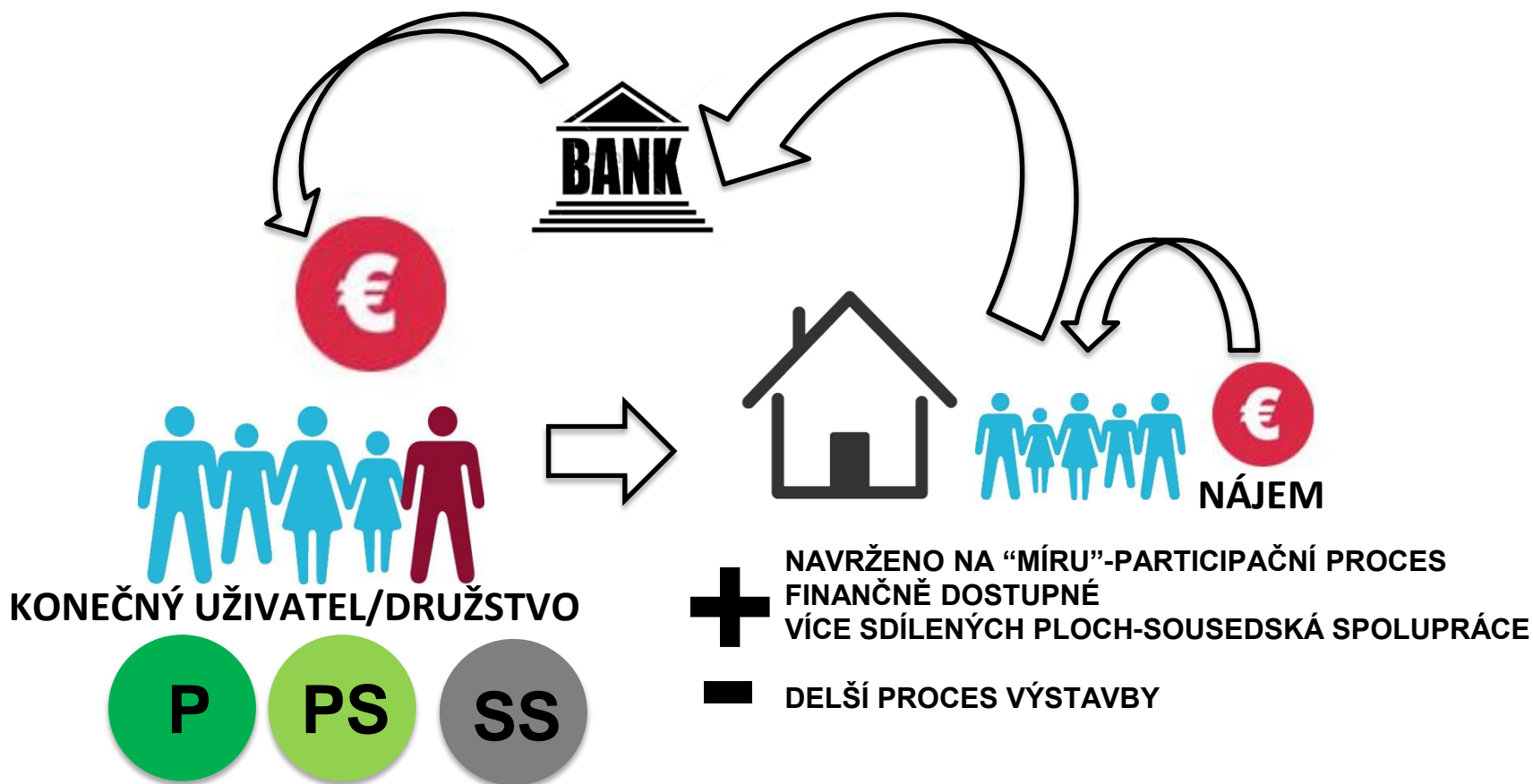
- zisk developera
- marketing
- obchod
- daň z převodu nemovitosti- převádí se podíl v družstvu
- cena pozemku (v případě pronájmu - právo stavby)

Družstevní bytová výstavba



MODELY DEVELOPMENTU

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO-SVĚPOMOC

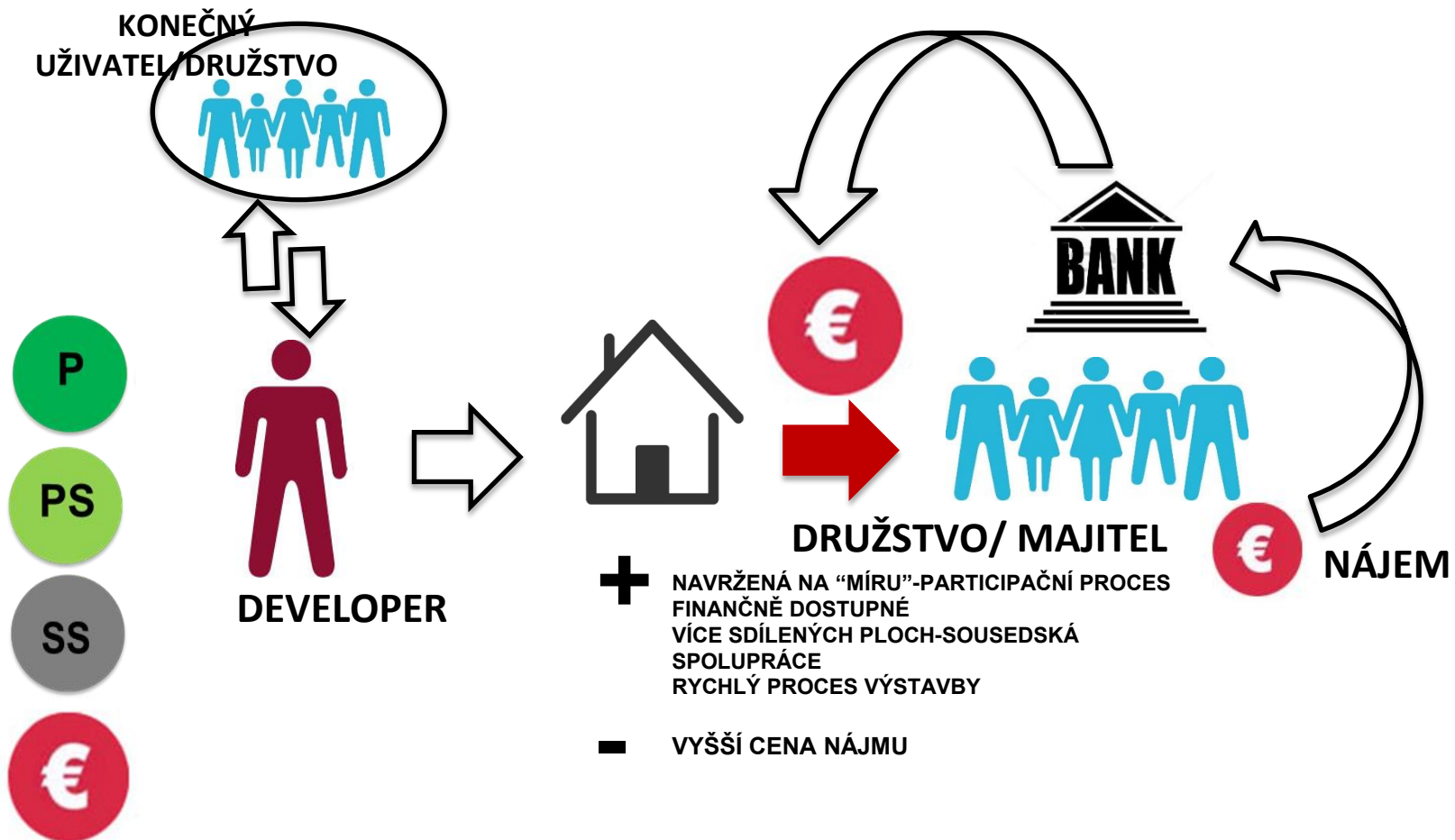


Družstevní bytová výstavba



MODEL DEVELOPMENTU

DEVELOPER + BYTOVÉ DRUŽSTVO





VELIKOST POZEMKU 1.256 m²
ZASTAVĚNA PLOCHA: 650m²



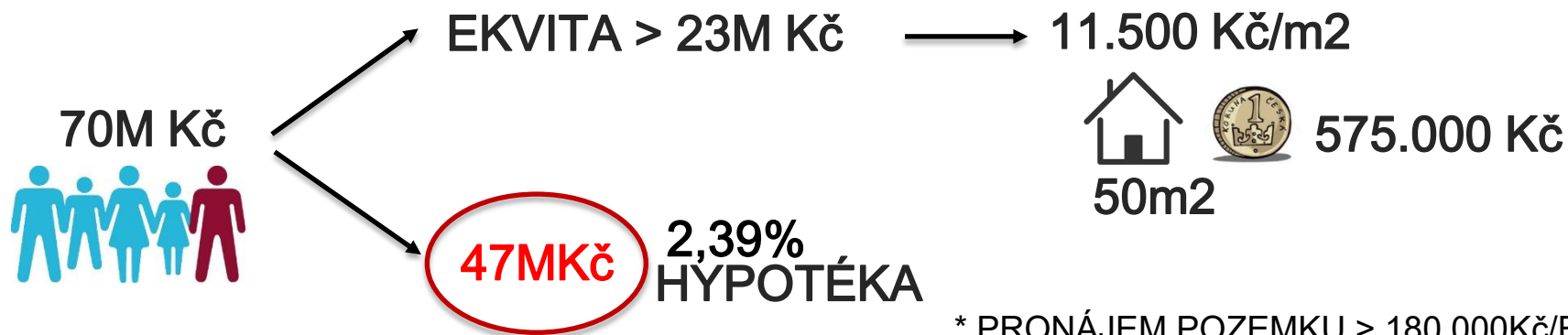
LIBEREC TRŽNÍ CENY

NÁJEM: 180-270 Kč/m²/měsíc

PRODEJ: 40.000-60.000 Kč/m²
(max. 71.000 Kč/m²)



**CELKOVÁ INVESTICE: 70 MKč, //CENA POZEMKU:3.5 MKč.
UŽITNÁ PLOCHA> 2000m2 (cca.30 BYTŮ)**



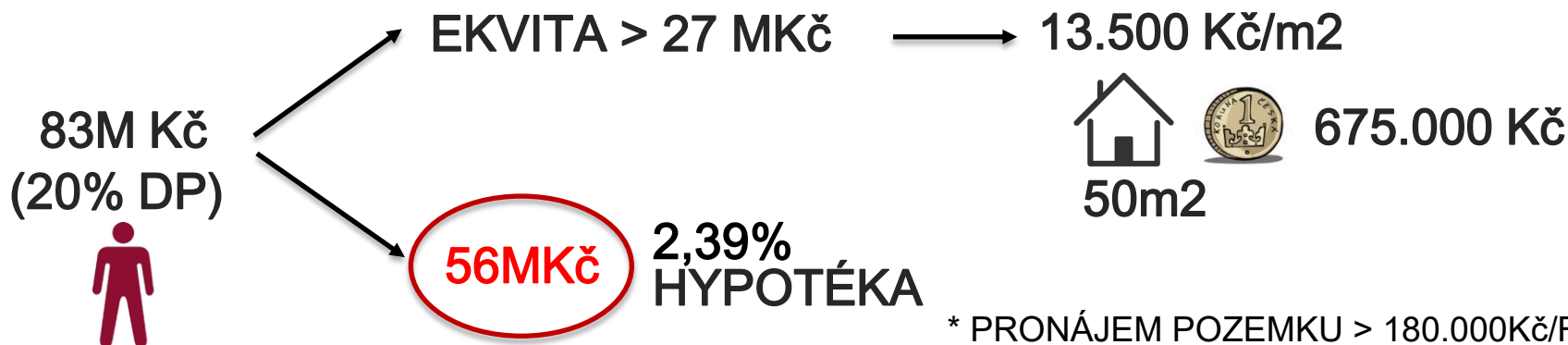
<p>30</p>	<p>> 183.000Kč/měsíc > 2.2MKč/rok</p>	<p>30-LETÁ HYPOTÉKA</p>	<p>30-LETÝ PRONÁJEM POZEMKU *</p>	<p>⇒ 66MKč + 5,4MKč ⇒ 71,4MKč</p>		<p>>NÁJEM 100Kč/m2/měsíc</p>
<p>20</p>	<p>> 246.540 Kč/měsíc > 2.96MKč/rok</p>	<p>20-LETÁ HYPOTÉKA</p>	<p>20-LETÝ PRONÁJEM POZEMKU</p>	<p>⇒ 59.2MKč + 3.6MKč ⇒ 62,8MKč</p>		<p>>NÁJEM 131 Kč/m2/měsíc</p>

LET

LET

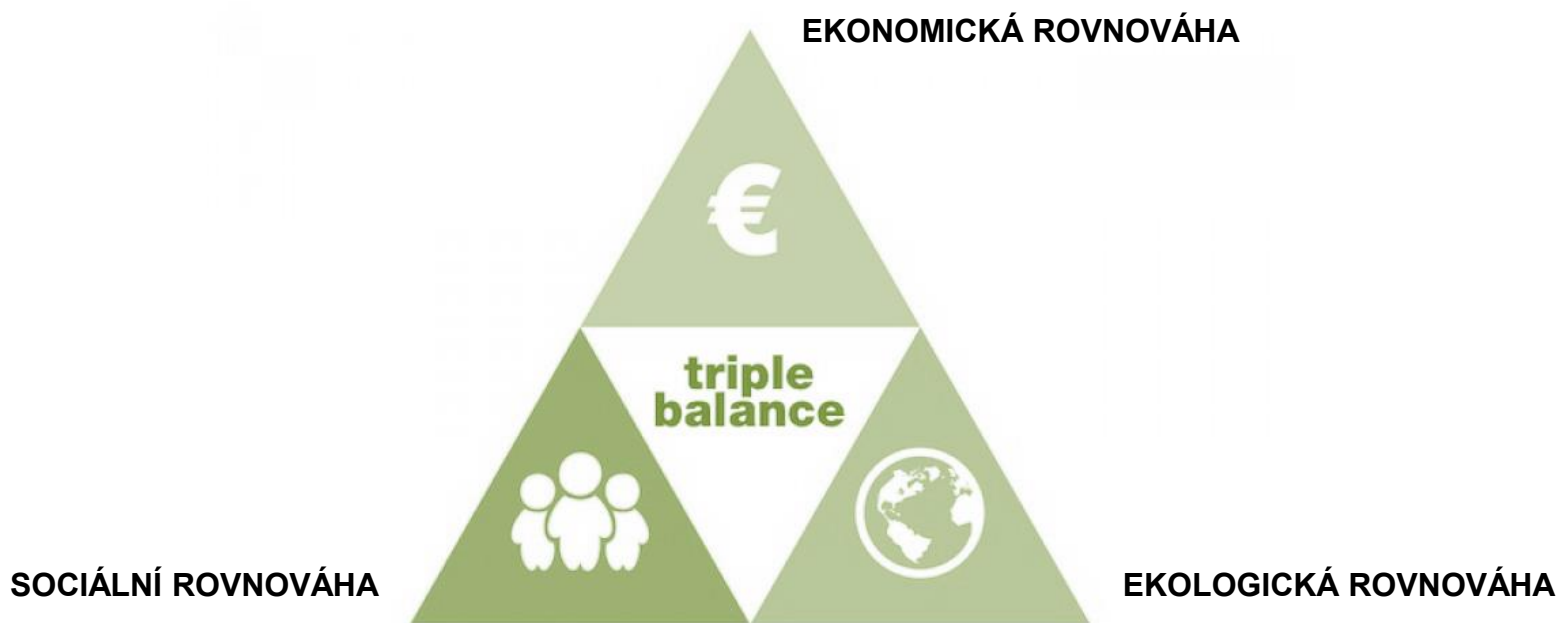


CELKOVÁ INVESTICE: 83 MKč // CENA POZEMKU:3.5MKč
 2000m2 (cca.30 BYTŮ)

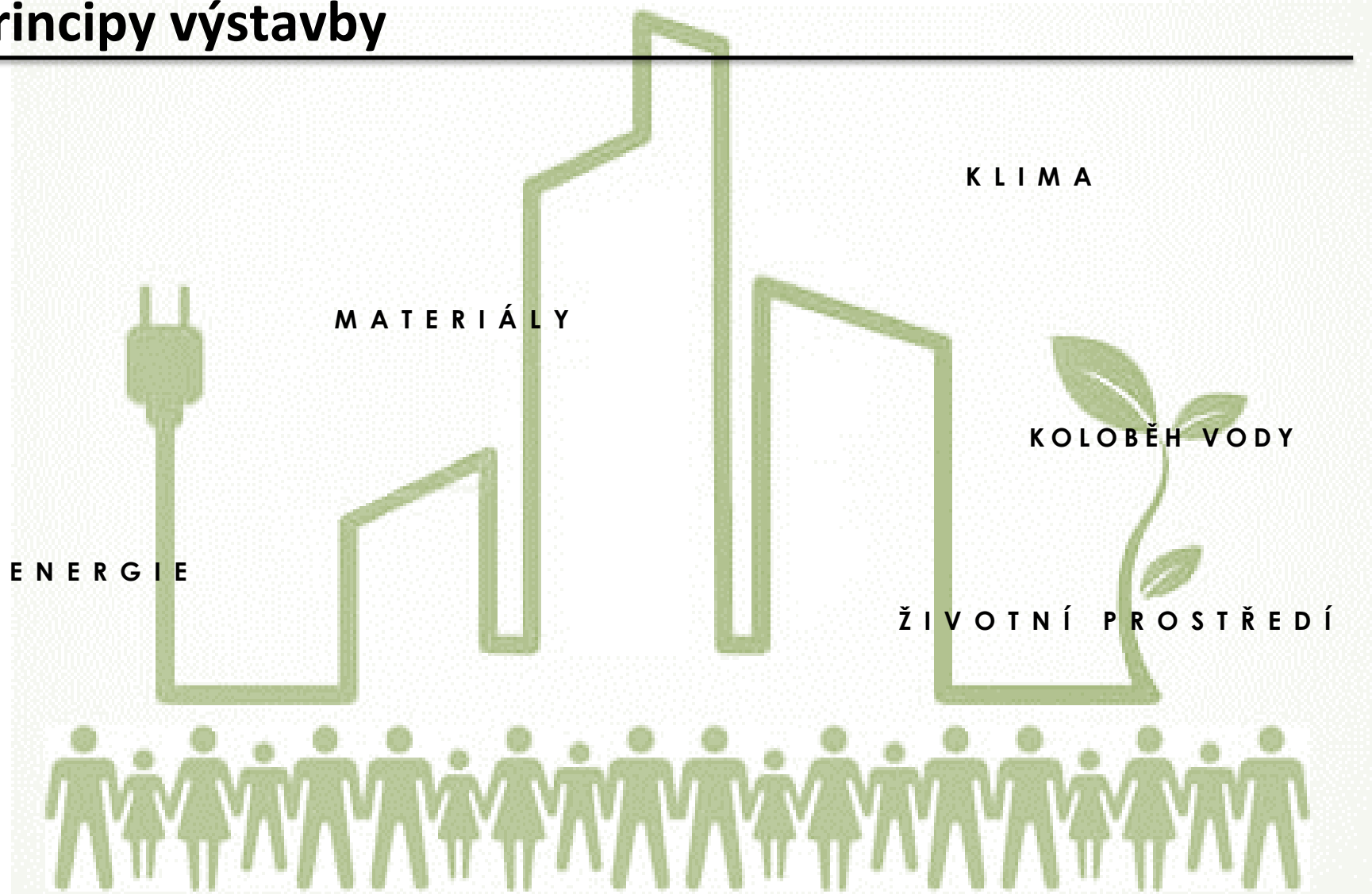


<p>30</p>	<p>> 218.000Kč/měsíc >2.616 MKč/rok</p>	<p>30-LETÁ HYPOTÉKA</p>	<p>30-LETÝ PRONÁJEM POZEMKU</p>	<p>⇒ 78.5MKč + 5,4MKč ⇒ 83,9MKč</p>		<p>>NÁJEM 116Kč/m2/měsíc</p>
<p>20</p>	<p>> 293.750 Kč/měsíc >3.53MKč/rok</p>	<p>20-LETÁ HYPOTÉKA</p>	<p>20-LETÝ PRONÁJEM POZEMKU</p>	<p>⇒ 70.6MKč + 3.6MKč ⇒ 74,2MKč</p>		<p>> NÁJEM 155 Kč/m2/měsíc</p>

Obecné principy & hodnoty bytové výstavby



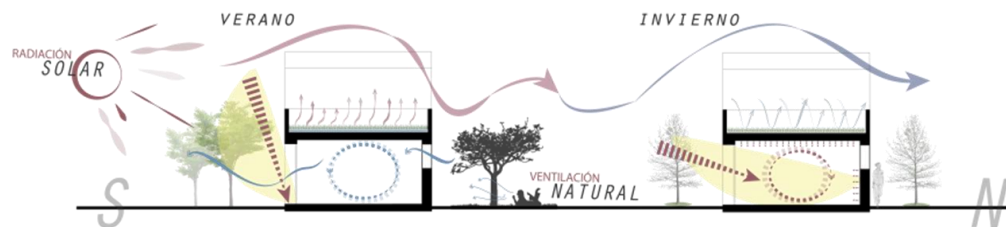
Principy výstavby



INOVATIVNÍ FINANČNÍ PŘÍSTUPY

INOVATIVNÍ SOCIÁLNÍ PŘÍSTUPY

Principy výstavby



SPRÁVNÁ ORIENTACE BUDOVY
LOKÁLNÍ EKOLOGICKÉ MATERIÁLY
SYSTEM PASIVNÍCH DOMŮ
TEPELNĚ INERTNÍ
ENERGETICKÁ ÚČINNOST KG/CO₂/



Principy výstavby

PARTICIPAČNÍ PROCES

BUDOVA ZAMĚŘENA NA FUNKČNOST - "UŠITÁ NA MÍRU"



Principy výstavby



SMÍŠENÉ BYDLENÍ
SDÍLENÉ SLUŽBY A ZAŘÍZENÍ

Principy výstavby

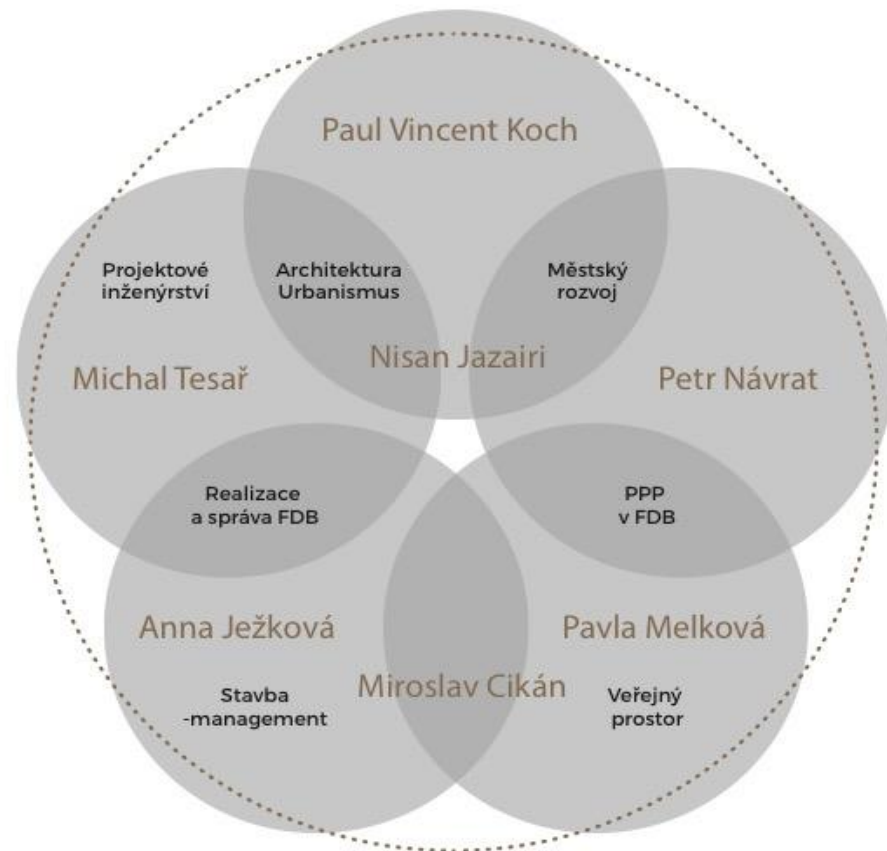


KVALITA ŽIVOTA V LOKALITĚ/ČTVRTI
POZITIVNÍ IDENTIFIKACE S DOMEM A LOKALITOU
KVALITA SPOLEČENSKÉHO ŽIVOTA

AGENTURA PRO FINANČNĚ DOSTUPNÉ BYDLENÍ

Profesní sdružení odborníků z oblasti rozvoje měst a strategického plánování, které se primárně zaměřuje na poskytování finančně dostupného bydlení (FDB) v České republice.

Cílem agentury je vznik institucionálního, ekonomického, profesního a společenského prostředí, které nabídne efektivní a udržitelné řešení pro poskytování finančně dostupného bydlení (FDB) v České republice.



- * **Agentura pro finančně dostupné bydlení** (AFDB) vznikla v roce 2015 v reakci na nedostatečnou nabídku a vzrůstající poptávku po finančně dostupném bydlení (FDB) v České republice.
- * **AFDB** je profesní sdružení odborníků z **oblasti rozvoje, revitalizace a strategického plánování měst a regionů**
- * Primárním cílem agentury je pomoc městům v České republice při **formulaci metodiky a identifikace nástrojů pro poskytování finančně dostupného bydlení** a zároveň objasnění socio-ekonomických benefitů které FDB pro města vytváří.
- * AFDB, pro dosažení svého cíle, tedy široké poskytování FDB v ČR , **intenzivně komunikuje s politickou reprezentací, profesními organizacemi, veřejným, soukromým i neziskovým sektorem, finančními institucemi a občany** kterých se téma (ne)dostupnosti bydlení přímo dotýká.
- * AFDB úzce **spolupracuje s řadou lokálních i zahraničních odborníků a organizací ale také municipalit**, které mají konkrétní zkušenost s realizací finančně dostupného bydlení.
- * AFDB **uspořádala**, ve spolupráci se Svazem měst a obcí ČR, německou nadací RLS, spolkem Praguewatch a FA ČVÚT, řadu **seminářů, výstav a přednášek** na téma potřebnosti poskytování FDB v České republice. ([více na www.affordablehousing.cz](http://www.affordablehousing.cz)).

Kvalitativní rozvoj měst a AFDB

Tým profesionálů z Agentury pro finančně dostupné bydlení nabízí, na základě vlastních zkušeností nebo prostřednictvím zprostředkování zkušeností z Barcelony, Vídně a holandských měst, pomoci zodpovědět základní otázky, které jsou nutné pro úspěšný rozvoj měst a s ním spojenou realizaci poskytování FDB:

ZÁKLADNÍ OTÁZKY:

1. CO? > Finančně dostupné bydlení: Je nezbytné vyvinout metodiky a modely přístupu, přizpůsobené podmínkám v ČR tak, aby se zaručil přístup k dostupnému bydlení a zaměstnání všem občanům.

2. PROČ? > Protože příjmová a sociální nerovnost je pro tržní ekonomiku velkým rizikem. Stát je zodpovědný za zajištění základních práv všech občanů, snižování nerovností a zachování stability systému. Bydlení, vzdělávání, zdravotnictví a zaměstnání jsou 4 pilíře našeho systému. FDB je komplexní a specifický systém, který je dlouhodobě opomíjen. Neregulovaný trh obsazuje takřka veškerý veřejný prostor. Proto je nyní naléhavé nalézt způsob, jak realizovat také projekty dostupného bydlení v existujícím socio-ekonomickém prostoru. Je důležité si uvědomit, že ačkoliv má veřejný a soukromý sektor často rozdílné cíle, nepředstavují si navzájem konkurenci, mohou se doplňovat a spolupracovat pro oboustranný prospěch, například v modelu Public Private Partnership (PPP).

3. KDE?> Všude, kde je potřeba, a existuje poptávka ... v podstatě ve všech českých městech. Konkrétně na místech, kde jsou dostupné pozemky, rozvojová území, nevyužitá nemovitosti, brownfieldy. Důležité je nacházet potřebné lokality uvnitř měst, tak aby se města nerozšiřovala zbytečně do okolní krajiny (zamezit „urban sprawl“)

4. JAK?> Různé modely a přístupy: veřejný sektor, soukromý sektor, PPP, Družstva, občanské iniciativy, (bottom-up). Naší nabídkou je pomoci Praze zmíněné modely připravit a uvést v praxi.

Analýza, koordinace a komplexní poradenská příprava různých forem poskytování FDB, jejíž realizace záleží na schopnosti města financovat rozvoj:

- a) Financování z veřejných zdrojů (stát, region, město)
- b) Soukromé zdroje-developeri:
 - Nelimitovaná developerská výstavba
 - Limitovaná developerská výstavba (10–30 % FDB) jako v Barceloně nebo ve Francii
- c) Financování ze soukromých zdrojů (jednotliví movití občané, soukromí investoři a české investorské skupiny, místní ale hlavně zahraniční institucionální investoři, penzijní ústavy, životní pojišťovny, investiční fondy praktikující dlouhodobé investiční strategie (minimální návratnost za 10let, preference 20 let a více))
- d) Fondy EU, Evropská investiční banka (EIB), apod.
- e) PPP kombinace soukromého a veřejného financování.
- f) Družstevní výstavba.
- g) Baugruppe a soukromé skupinové bytové iniciativy.

5. **KDY?** > Bude nutné vytvořit seznam možných projektů a určení jejich priorit. Tedy kterým územím začít a proč? Co navrhnout k realizaci? Kdy? Jak? Kdo to bude realizovat? V souvislosti s časem a velikostí budou projekty generovat referenční rozpočtové rámce pro budoucí fáze developmentu. Seznam akcí a pokynů, které by měly být dodrženy za účelem dosažení nejlepších výsledku v různých situacích, kterým budeme čelit v souvislosti s realizací FDB.

6. **KDO?** > Veřejný sektor by měl řídit proces vytváření a posilování multidisciplinárního týmu expertů (urbanisté, ekonomové, finanční experti, sociologové, environmentalisté, architekti, právníci ...), který bude schopen koordinovat různé pilotní projekty a propojovat zainteresované subjekty (veřejnost, koneční uživatelé, profesní skupiny).

Tento tým by měl mít přímou komunikaci s vysokými politickými odpovědnými činiteli a musí mít rozhodovací pravomoc a mimořádný mandát okamžitě konat po rychlém rozhodnutí politického vedení.

Tým expertů by neměl zaměstnávat více než 15-20 lidí a měl by být pod vedením jednoho ředitele, který odpovídá přímo, za tím účelem uvolněnému radnímu nebo Primátorovi.



Ing. Michal Tesař
MÍSTOPŘESED A AFDB

www.newton-business.cz

Specializace na poradenství v oblasti fúzí a akvizic (M&A), PPP projektů, studií proveditelnosti a business cases jak pro soukromý, tak pro veřejný sektor. Od roku 2006 NEWTON Business Development, a.s. - partner a spoluvlastník. Pro Kraj Vysočina připravil komplexní koncesi na projektování, výstavbu, financování a 25 letý provoz Domova pro seniory v Humpolci.



Ing. Petr Návrat, MSc.
ČLEN AFDB

www.onplanlab.com

Urbanista a ekonom. Jednatel firmy ONplan lab, která poskytuje služby městům a investorům ve výstavbě. Od roku 2013 působil na IPR Praha, nejprve se věnoval ekonomické části pražského strategického plánu, později jako náměstek ředitele zaváděl metody zapojování veřejnosti do plánovacích procesů. V letech 2005 až 2013 pracoval na Šrí Lance jako konzultant německé rozvojové agentury GIZ. Pracoval na projektech na Kubě, Filipínách, Kambodži a v Nepálu. Vystudoval městské plánování na Bartlett School of Planning, UCL v Londýně a ekonomii na VŠE v Praze.



Ir. Paul Vincent Koch MRE
ČLEN AFDB

www.paulvincentkoch.com

Čtyřicetiletá zkušenost v oblasti výstavby a nemovitostí. Po studiích na Technické univerzitě v Delftu pracoval pro město Rotterdam na projektu revitalizace a transformace velkých městských území. Působil jako ředitel ING-RE Development v Paříži a v Praze, kde postavil mj. Tančící dům a Zlatý Anděl. Později působil v Paříži jako konzultant v oblasti městského rozvoje a městské ekonomiky. V současnosti působí jako lektor a poradce v České republice a intenzivně se věnuje problematice dostupnosti bydlení.



Doc. Ing. arch. Pavla Melková Ph.D.
KONZULTANT AFDB

www.mca-atelier.com

Vystudovala fakultu architektury ČVUT v Praze, kde také obhájila doktorát a habilitovala. Absolvovala Fulbrightovo stipendium na GSAPP Columbia University New York a odbornou stáž na New York City Department of City Planning. Je praktikující architekt, věnuje se také teoretické, přednáškové a publikační činnosti. Od roku 1996 je společníkem v atelieru MCA. V roce 2012 založila Kancelář veřejného prostoru na Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) a je členkou Kolegia ředitele IPR. Působí Fakultě architektury ČVUT. V roce 2014 byla nominována na cenu architekta roku.



Anna Ježková, MBA
ČLEN AFDB

www.atkins-langford.cz

Od roku 2003 pracuje ve společnosti Atkins a Langford Development postupně se z role projekt manažera stala spolujitelkou. Tým Atkins a Langford také od roku 2012 postupně rozšiřuje, prosazuje a realizovat projekty s přesahem do sociální oblasti. V roce 2011 pracovala ve skupině na Ministerstvu pro místní rozvoj jako poradce pro přípravu Bytové politiky České republiky pro roky 2012-2020. V roce 2008 získala titul MBA na Institut Franco-Tcheque de Gestion.



Doc. Ing. arch. Miroslav Cikán
KONZULTANT AFDB

www.mca-atelier.com

Absolvoval FA ČVUT v Praze. V období 1990 – 1995 absolvoval praxi ve Vídni a Dolním Rakousku kde pracoval na projektech bydlení, sociální a komunální výstavby včetně rekonstrukcí. V letech 1995 – 2002 vykonával projekt-management pro rakouskou společnost ALAG, na projektech a realizacích od bytových až po komerční stavby v Čechách i ve Vídni. Od roku 1996 je společníkem MCA atelieru s.r.o., který se zabývá jak bytovou výstavbou, tak veřejným prostorem, urbanismem či rekonstrukcemi. Je spoluautorem pro UNESCO zpracovaného dokumentu – Managementplánu ochrany historického centra Prahy. Působí na FA ČVUT, kde vede vlastní atelier.

Naše služby

V OBLASTI FINANČNĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ, REVITALIZACE A ROZVOJE MĚST



Pro města

identifikujeme potřebné projekty FDB

a následně pro ně připravujeme vhodný přístup
pro financování a development.



Pro veřejný a soukromý sektor

poskytujeme přípravu a koordinaci

realizace finančně dostupného nájemního,
družstevního nebo vlastnického bydlení.



Pomáháme s rozvojem a revitalizací měst,

a to díky socio-ekonomickým benefitům,
které finančně dostupné bydlení vytváří.

1

FÁZE
Příprava

Městský rozvoj

Urbanismus

Architektura

Veřejný prostor

Ekonomická, technická a legislativní
proveditelnost FDB

- LOKALITA/MAJETKOVÁ SITUACE
- STAVEBNÍ ANALÝZA STÁVAJÍCÍCH BUDOV
- ANALÝZA A DEFINICE TRHU NEMOVITOSTÍ, POPTÁVKY A NABÍDKY
- DEFINICE STRATEGIE PŘÍSTUPU K PROJEKTU – KTERÝ PŘÍSTUP K PROJEKTU ZVOLÍME?
- DEFINICE PROGRAMU – POŽADAVKŮ BYDLENÍ, SLUŽBY/OBCHODY
- PRVNÍ VOLUMETRICKÉ KALKULACE DLOUHODOBÉ NÁVRATNOSTI V RŮZNÝCH ALTERNATIVÁCH

2

FÁZE
Development

Projektový management

- ORGANIZAČNÍ NASTAVENÍ
- PARTICIPACE

Řízení výstavby

- NÁVRH/STUDIE STAVBY
- VYPRACOVÁNÍ PROJEKTU PRO STAVEBNÍ POVOLENÍ
- ŽÁDOST O STAVEBNÍ POVOLENÍ
- PŘÍPRAVA VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ PRO STAVBU
- STAVBA
- PŘED PRONÁJEM A PŘED PRODEJ BYTŮ

3

FÁZE
Správa

Alokace bytů

Správa bytového komplexu



Barcelona

Příklad dobré praxe v oblasti městského rozvoje a poskytování finančně dostupného bydlení

BCN
BARCELONA



Přijměte pozvání na seminář

který se koná v rámci projektu **Finančně dostupné bydlení – sdílená odpovědnost soukromého a veřejného sektoru. (www.affordablehousing.cz)**

Kdy: Pondělí 3. 12. 2018 od 14:00 hod.

Kde: Velký zastupitelský sál Magistrátu hl. m. Prahy

Seminář se koná pod záštitou:

Adama Záborského - radního MHMP pro bydlení, Pirátská strana
Hany Marvanové - radní MHMP pro oblast legislativy, Spojené síly pro Prahu
Petra Zemana - předsedy Výboru pro územní rozvoj ZHMP, Praha Sobě

PROGRAM A ŘEČNÍCI:

REVITALIZACE BROWFIELDU 22@BARCELONA

Juan Carlos Montiel – výkonný manažer Barcelona Regional, organizace zodpovědné za infrastrukturu, strategii a územní plánování v barcelonském metropolitním regionu. www.bcnregional.com

INOVATIVNÍ MODEL DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ BARCELONA

Lorenzo Vidal-Folch - odborník v oblasti bydlení a urbaní politiké ekonomie. CIDOB Barcelona. www.cidob.org

KVALITA ARCHITEKTURY A FINANČNĚ DOSTUPNÉ BYDLENÍ

Xavier Bustos – koordinátor City Connection Project zaměřeného na architektonickou kvalitu finančně dostupného bydlení. www.citiesconnectionproject.com



AFDB



Semináře pořádá PragueWatch, z.s. a Agentura pro finančně dostupné bydlení, z. s. s finanční podporou nadace Rosy Luxemburgové.

Partnery projektu jsou hl. m. Praha a město Barcelona.

Občanská Iniciativa

Čeština

Evropská
Občanská
Iniciativa



→ Podpořte nás!

BYDLENÍ MUSÍ BÝT DOSTUPNÉ & PRO VŠECHNY!

Každá lidská bytost má potřebu a nutnost bydlet! Bydlení není zboží! Vyzýváme tímto ke zlepšení podmínek poskytování bydlení pro všechny!

→ Podpořte nás!



PROHLÁŠENÍ PETICE

Účelem této občanské iniciativy je prosazení kvalitnějších podmínek právního a finančního rámce, které usnadní přístup k bydlení všem občanům v Evropské unii, tedy i v České republice.

Vybízíme orgány EU aby:

- podnikli kroky k usnadnění přístupu k bydlení pro všechny obyvatele Evropy, konkrétně snadnější přístup k sociálnímu a finančně dostupnému bydlení,
- neuplatňování maastrichtských kritérií na veřejné investice do dostupného bydlení,
- snadnější přístup k finančním prostředkům EU pro neziskové společnosti a developery poskytující dostupné a sociální bydlení,
- vytvoření rovných podmínek mezi tradičními systémy ubytování a provozovateli digitálních platform pro krátkodobé pronájmy
- sestavování statistik o potřebách bydlení v Evropě.

Zobrazit vše



www.housingforall.eu

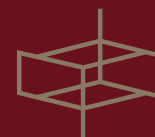
- **Pět požadavků pro evropské zákonodárce.**
- **Občanská iniciativa „Housing for all“** proto požaduje od evropských zákonodárců zlepšení právního a finančního rámce pro poskytování sociálního a dostupného bydlení tak, aby bylo zajištěno bydlení pro všechny občany Evropské Unie.
- 1. Jednodušší přístup k dostupnému a sociálnímu bydlení pro všechny
- 2. Neuplatňování maastrichtských deficitních kritérií na veřejné investice do sociálního a dostupného bydlení
- 3. Snadnější přístup k finančním zdrojům EU pro neziskové společnosti a developry poskytující dostupné a sociální bydlení
- 4. Vytvoření rovných podmínek mezi tradičními systémy ubytování a provozovateli digitálních platforem pro krátkodobé pronájmy
- 5. Shromáždění dat a statistik o potřebách bydlení v Evropě



Ing. Nisan Jazairi

PŘESEDNA AFDB

www.av62development.com



AFDB

Agentura pro finančně
dostupné bydlení z.s.
Na poříčí 1045/22,
Nové Město
110 00 Praha 1

Mob.: +420-603843893

www.afdb.cz