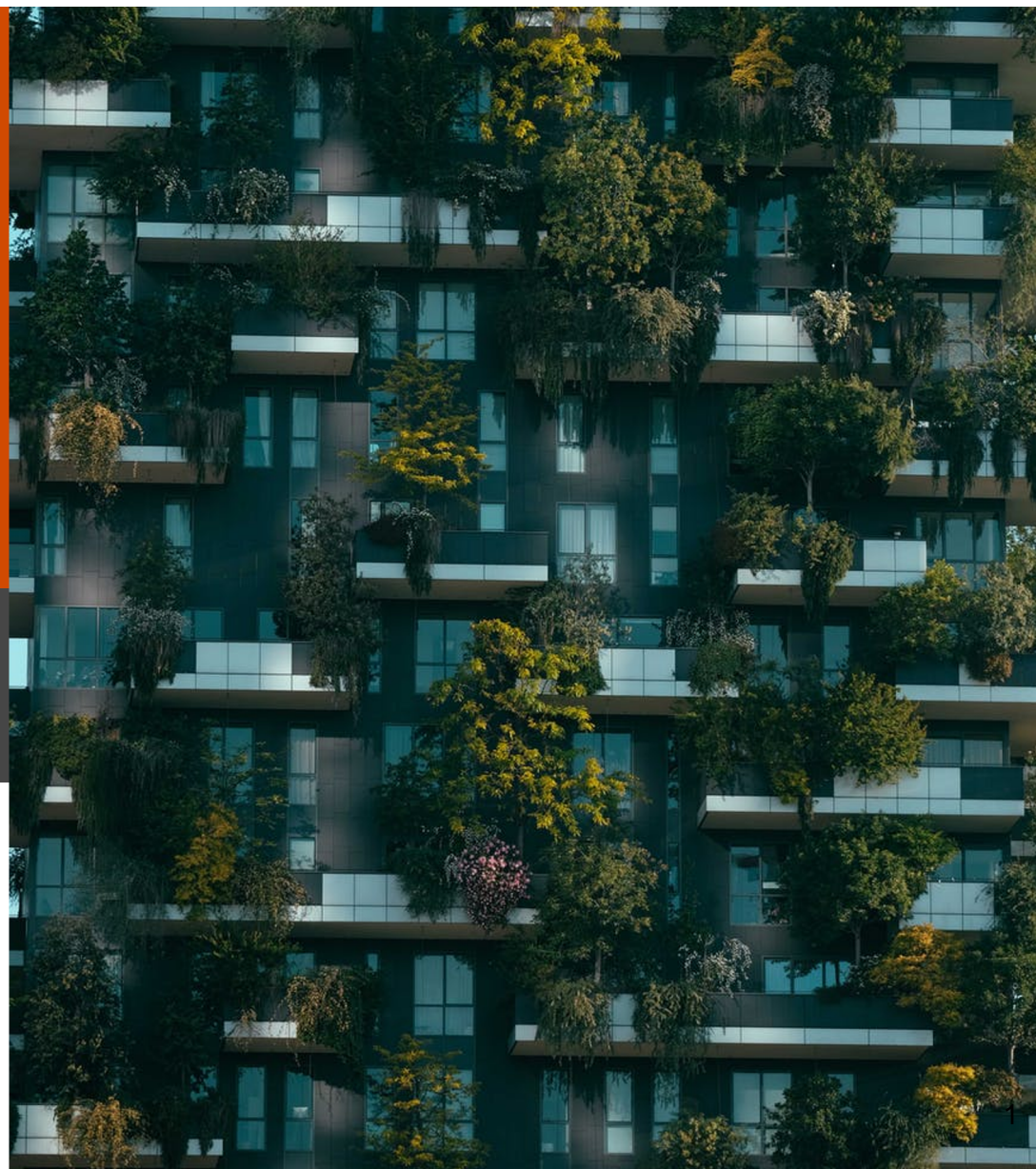
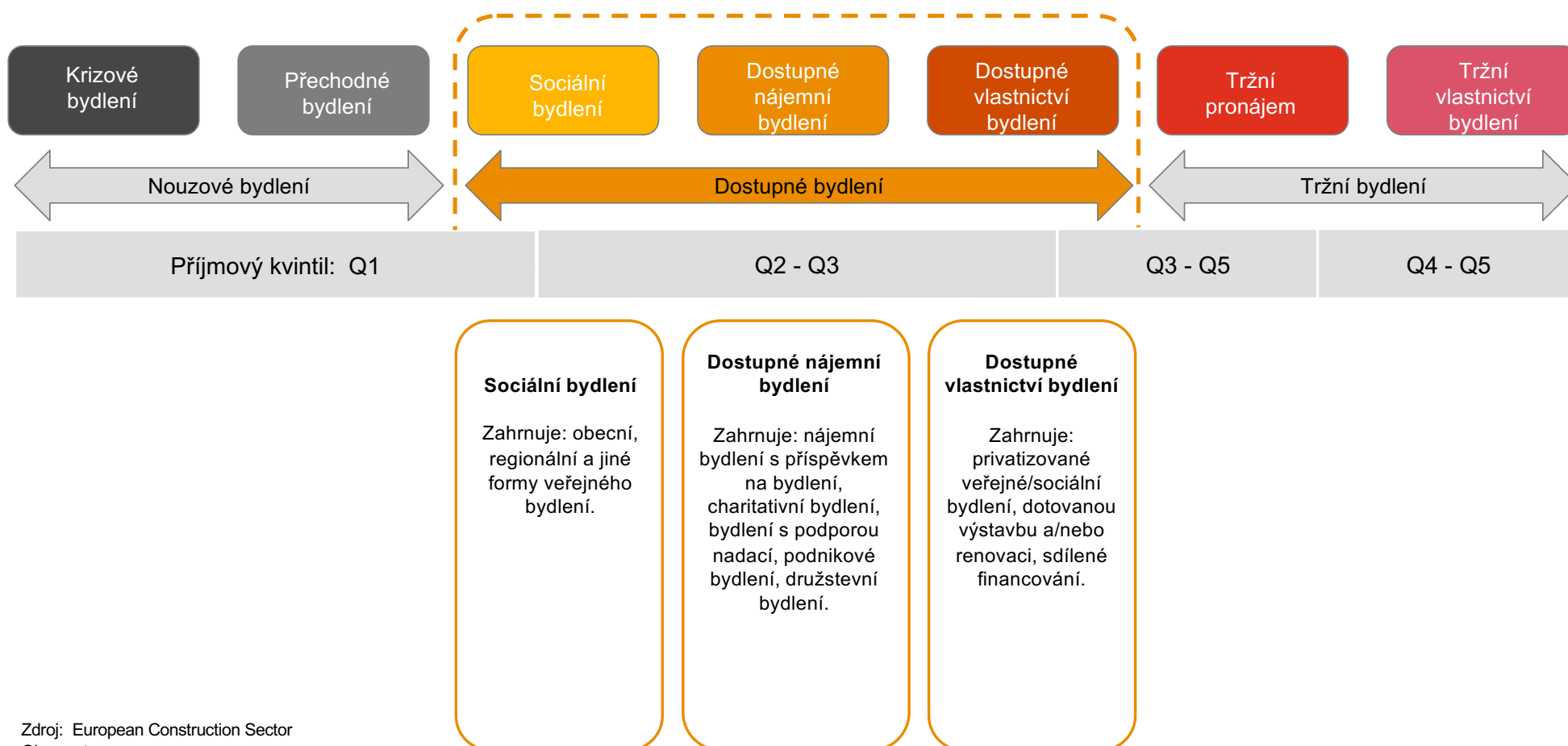


Sociální bydlení a PPP

Červen 2021



Pro současnou situaci ve většině obcí je charakteristický nedostatek kapacit sociálního i cenově dostupného bydlení



Zapojení soukromého kapitálu do rozvoje sociálního/dostupného bydlení je jedním z možných řešení



Komplexní řešení

Výstavba/výkup/rekonstrukce + údržba nemovitosti + správa bytového fondu



Zajištění a udržení kvality

Zajištění kvality bydlení a jejího udržení



Rozložení počáteční investice v čase

Překlenutí nedostatečných okamžitých zdrojů



Kombinace s komerčním developmentem

Eliminace vyčlenění nízkopříjmových skupin

Vhodné řešení pro jednotlivé municipality závisí na výchozích podmínkách

Obec vlastní rozlehlé pozemky v jedné lokalitě	→	Sociální bydlení jako součást komerčního developmentu (příklad VB, Rakousko)
Obec vlastní více menších pozemků (příp. pozemky nevhodné pro rozsáhlejší výstavbu)	→	Projekt sociálního bydlení ve více lokalitách (příklad Irsko)
Obec vlastní bytový fond	→	Koncese na údržbu a správu stávajícího bytového fondu (příklad Francie)
Obec nevlastní ani byty ani pozemky	→	Pronájem/výkup bytových jednotek od soukromých vlastníků a jejich údržba a správa

Partnerství veřejného a soukromého sektoru v oblasti bydlení může mít různou podobu

Baugruppe:

spolek pro bydlení (obdoba bytového družstva) - skupina lidí, která společně financuje a realizuje výstavbu cenově výhodných bytových domů podle svých představ. Municipality poskytne pozemek.



Komerční development zahrnující sociální byty:

developer získá od města pozemky za dostupnou cenu, zrealizuje výstavbu a ponechá si vlastnictví bytových jednotek. Umožní pronajmout část bytů obyvatelům s nižšími příjmy. Nájem regulován městem.



Leasing/zpětný

leasing: municipality poskytuje investorům/developerům dlouhodobý nájem pozemku za účelem rozvoje. Současně si municipality pronajímá byty od investora a nese riziko poptávky.



Joint venture:

společný podnik municipality a soukromého partnera. Municipality typicky přispívá pozemkem a soukromý partner poskytuje financování (dluh a equity) a přispívá svými zkušenostmi. Partneri si dělí zisk (i případné ztráty).

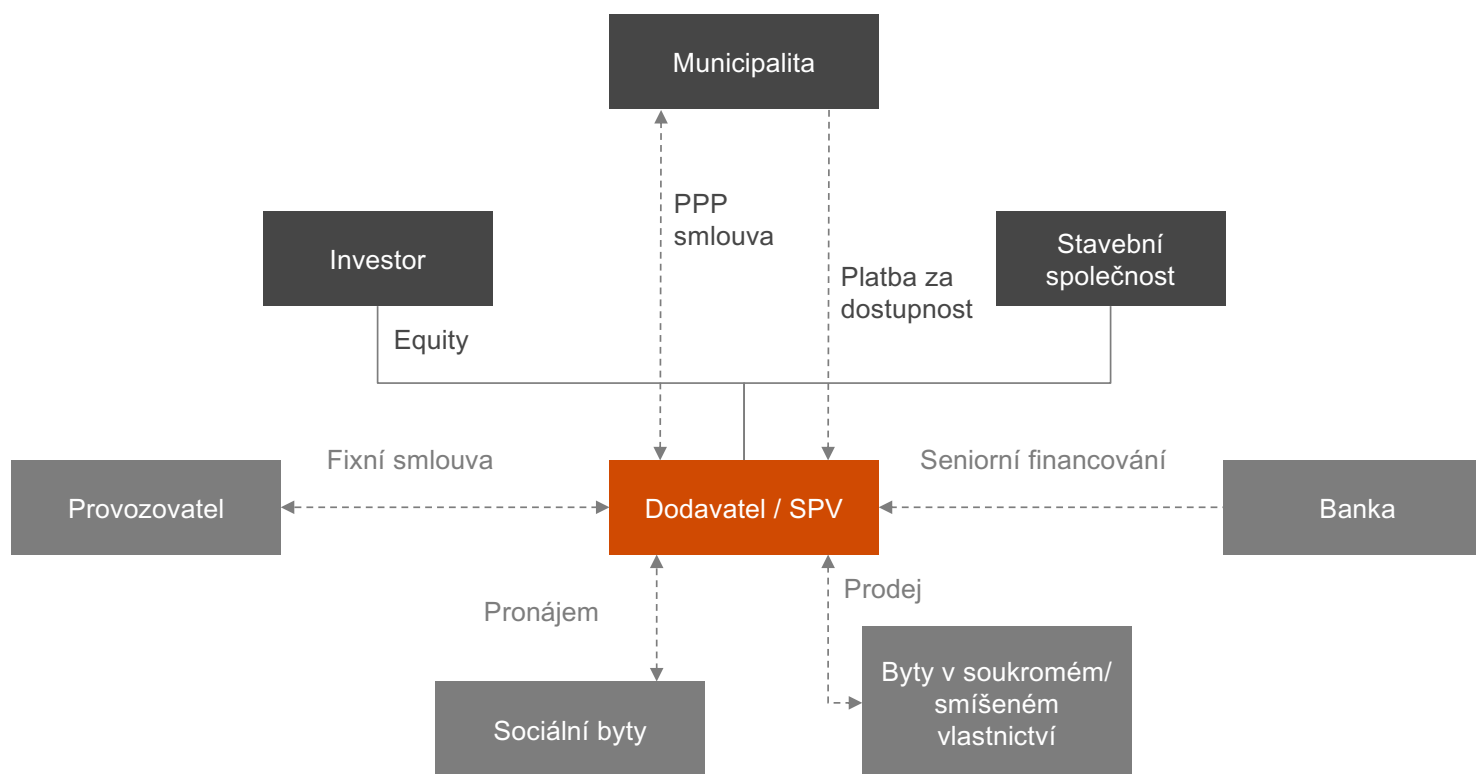


PPP:

soukromý partner poskytuje komplexní řešení v podobě výstavby, financování, údržby a správy portfolia sociálního bydlení, viz dále.



Typické nastavení vztahů mezi subjekty při realizaci formou PPP



- **Pozemek** poskytnut veřejným sektorem na dlouhodobý pronájem či bezúplatně
- Část počáteční investice může být financována z **dotace na sociální službu** (použita jako equity)
- Sociální element a dlouhodobost vztahu umožňuje použití **dlouhých peněz**
- **Splácení dluhu z:**
 - prodejů jednotek koncovým spotřebitelům
 - pronájmů
 - plateb od veřejného sektoru za dostupnost veřejné služby

PPP - jak to funguje?



Rezidenční developerský PPP projekt ve Velké Británii (Brent)

Projekt spočívá ve výstavbě komplexu dostupného bydlení s celkem až 384 bytovými jednotkami.

Země

Velká Británie

Typ projektu

PPP, zelená louka

Délka trvání

20 let

Platební mechanismus

Platba za dostupnost

CAPEX: Fáze I a II

87 mil. a 35 mil. EUR

- Výstavba komplexu v městském obvodu Brent na severozápadě Londýna.
- Dodavatel Brent Coefficient Consortium (BCE) je stoprocentní dceřinou společností skupiny Hyde Group, která společně s Bouygues UK a Ian Williams Ltd jako hlavními subdodavateli uzavřela v roce 2008 PPP smlouvu. Bouygues působí jako designér a stavitel, Williams jako dodavatel údržby a Hyde Housing Association spravuje dostupné bydlení.
- Zadavatel je nadále odpovědný za poskytování služeb sociální péče.
- Vláda pro tento režim schválila dotaci (PFI credit) ve výši 52,44 mil. GBP (30,04 mil. GBP pro 1.fázi a 22,4 mil GBP pro 2.fázi)
- **I.Fáze - celkem 215 bytů**
 - Zahrnuje dočasné ubytování (nad tři roky) pro rodiny bez domova a nahrazení stávajícího ubytování pro dospělé s poruchami učení.
 - D/E v poměru 94:6
 - Seniorní dluh pro BCE poskytli Barclays a Norddeutsche Landesbank Girozentrale (NORD/LB) v celkové hodnotě 81,8 mil. EUR (50:50) s dvacetiletým provozním obdobím následujícím po dvouleté výstavbě.
- **II.Fáze - celkem 169 bytů**
 - Výstavba dalších 169 bytových jednotek prostřednictvím prodloužení původní smlouvy
 - D/E v poměru 87:13
 - Seniorní dluh poskytli Barclays a NORD/LB v celkové hodnotě 30,4 mil. EUR (50:50)



Tři balíky sociálního bydlení v Irsku, 2019-2022

PPP projekty irské vlády v oblasti sociálního bydlení zajistí výstavbu a provoz více než 1 500 sociálních bytů v různých lokalitách.



Země

Irsko

Typ projektu

DBFOM (Navrhni, postav, financuj, provozuj)

Délka trvání

25 let

Platební mechanismus

Platby za dostupnost

CAPEX

Cca 100 - 150 mil. Eur každý



Zadavatel projektu - Irská národní finanční agentura pro rozvoj (NDFA)



Projekt zahrnuje výstavbu bytů a provoz po dobu 25 let



Financování založeno na tzv. Dohodě o platbě a dostupnosti



Provoz zahrnuje správu nájmu prostřednictvím jedné z AHB (tzv. schválené organizace pro bydlení). V případě vystěhování nájemníků je AHB odpovědná za opětovné pronajmutí. V případě neúspěchu dochází ke srážce z platby za dostupnost.



Nájemné je stanoveno na celou dobu trvání smlouvy, přičemž jeho výše je vázaná na inflaci a zvyšována každé 3 nebo 4 roky, což eliminuje cenové riziko. Vzhledem k bezprecedentní poptávce po bydlení v Irsku je riziko poptávky považováno za bezvýznamné.



Koncesionář dostává nájemné od státu, stejně jako platby nájemného od nájemníků. Stát rovněž pokrývá až 30 % kapitálových nákladů projektu



Po ukončení bude projekt odevzdán příslušným veřejným subjektům, a to v bezvadném stavu.

1.Fáze - celkem 525 - 560 bytů

Dublin (220), Louth (70-95), Wicklow (60-70), Kildare (75)

1.Fáze - celkem 456 bytů

County Cork (150-160), Kildare (80), Clare (50-60), Galway (73), Waterford (50) a Roscommon (53).

1.Fáze - celkem 441 bytů

Dublin (255), Kildare (60), Sligo (50) a Wicklow (76).

V prvních dvou fázích dosaženo finanční uzavření v roce 2019, 3. fáze ve stádiu příprav.

Koleje na Jagellonské univerzitě v Krakově

Modernizace ubytování pro studenty fakulty medicíny na Jagellonské univerzitě v Krakově o celkové kapacitě 1 100 lůžek.

Země

Polsko

Typ projektu

DBFM (Navrhni, postav, financuj, spravuj)

Délka trvání

25 let

Platební mechanismus

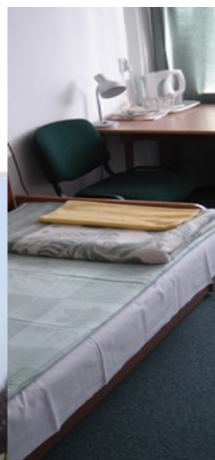
Platby za dostupnost

CAPEX

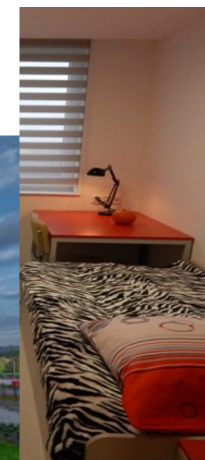
23,5 mil. EUR

- Pilotní PPP projekt v Polsku zahrnující veřejnou univerzitu a také první v sektoru veřejných budov.
- Projekt zahrnuje modernizaci tří stávajících kolejí a zlepšení jejich přilehlých sportovních a volnočasových zařízení (parkoviště, hřiště a stravovací zařízení)
- Projekt realizován formou DBFM, provoz zahrnuje údržbu a facility management budov. Koncese na dobu 25 let.
- Finančního uzavření bylo dosaženo v roce 2014. Renovace byla dokončena v roce 2016.

PŘED RENOVACÍ



PO RENOVACI



PPP přináší municipalitám možnost zajištění kapacit sociálního bydlení v garantované kvalitě i při nedostatku finančních zdrojů

Výhody pro municipality





Jan Brázda

Partner, vedoucí oddělení infrastrukturních projektů a veřejného sektoru

+420 731 635 035
jan.brazda@pwc.com



pwc.com

© 2021 PwC. All rights reserved. Not for further distribution without the permission of PwC. "PwC" refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), or, as the context requires, individual member firms of the PwC network. Each member firm is a separate legal entity and does not act as agent of PwCIL or any other member firm. PwCIL does not provide any services to clients. PwCIL is not responsible or liable for the acts or omissions of any of its member firms nor can it control the exercise of their professional judgment or bind them in any way. No member firm is responsible or liable for the acts or omissions of any other member firm nor can it control the exercise of another member firm's professional judgment or bind another member firm or PwCIL in any way.