

Nájemní byty Liberec

(developerský projekt se státní zárukou)



Realizační subjekty

- Developer : INTERMA, a.s., Liberec
- Investor : RENTAL INVEST LBC, a.s.
- Partneri : - Česká spořitelna, a.s.
- Státní fond rozvoje bydlení

Popis projektu

- Lokalita : JV okraj Liberce, výborná dopravní obslužnost, dobrá občanská vybavenost
- Objekty : tři shodné bytové domy s technickou infrastrukturou, každý dům má vlastní plynovou kotelnu a výtah
- Konstrukce domů : panelová s vyzdívkami, zateplovací fasádní systém, dvouplášťové ploché střechy
- Kapacita : celkem 60 bytů (20 bytů v každém domě), celková plocha k pronájmu = 3 800 m²
- Dispozice bytů : 2+kk, 2+1, 3+kk
- Standard vybavení : obklady, dlažby, PVC Texline, závěsná WC, vany, pákové baterie, obložkové zárubně, plastová okna, kuchyňské linky, sporáky se sklokeramickou deskou
- Doba výstavby : 11 měsíců (únor - prosinec 2011)

Projektové náklady, finanční zdroje

Projektové náklady (tis. Kč)	Pozemky, projektová dokumentace, vlastní výstavba, developerská činnost	82 100
	Finanční náklady (znalecké posudky, supervize ČS, pojištění stavby, poplatky za poskytnutí a čerpání úvěru a za státní záruku během výstavby)	1 900
	Celkem	84 000
Finanční zdroje (tis. Kč)	Vlastní zdroje - vklady akcionářů (21 %)	18 000
	Projektové financování ČS (79 %)	66 000
	Celkem	84 000

Projektové financování (ČS)

- Výše úvěru : 66 000 tis. Kč
- Doba splácení : čerpání po dobu výstavby (7 měs.) + odklad splátek jistiny do doby dosažení požadované obsazenosti (max. 1 rok) + 25 let splácení (5-letá fixace úrokové sazby, čtvrtletní splátky)
- Zajištění : - zástavní práva k nemovitostem, akciím, bankovním účtům a pohledávkám z nájemních smluv, vinkulace pojist. plnění
 - podřízenost pohledávek (půjček) akcionářů investora a zhotovitele stavby
 - záruka zhotovitele za vícenáklady
 - blankosměnka (po dobu výstavby s avalem akcionářů)
 - ručitelské prohlášení SFRB (státní záruka)
- Podmínky 1. čerpání : - 15 % obsazenost (tj. 9 bytů)
 - 25 % prostavěnost (tj. celkem 21 000 tis. Kč, z toho 18 000 tis. Kč = vlastní zdroje a 3 000 tis. Kč = podřízená pohledávka zhotovitele, resp. pozastávka do konce výstavby a do doby dosažení 90 % obsazenosti)

Státní záruka (SFRB)

- Výše záruky : 70 % aktuálního zůstatku úvěru, tj. 46,2 mil. Kč
- Doba platnosti : po celou dobu čerpání a splácení úvěru
- Měsíční poplatky za poskytnutí záruky : 0,7 % p.a. z výše záruky
(tj. 0,49 % p.a. z výše úvěru)
- Zajištění : - zástavní právo k nemovitostem (2. v pořadí)
- blankosměnka
- vinkulace pojistného plnění (2. v pořadí)

Pozn. : Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou 1 rok, s 3-měsíční výpovědní lhůtou a následnou každoroční prolongací za předpokladu plnění povinností nájemce. Při podpisu smlouvy nájemce skládá vratnou kauci ve výši 3 měsíčních plateb za nájemné a služby (tj. cca. 30 000,- Kč).

Provozní ekonomika

- Výnosy : nájemné v průměru 120,- Kč / m² / měs., odstupňované podle podlaží a dispozic bytů, balkony a sklepy započítány poloviční sazbou, maximální výnos celkem při 100 % obsazenosti = 458 000,- Kč / měs.
- Finanční náklady :
 - splátka úvěru = 405 000,- Kč / měs.
 - poplatek za záruku = 26 000,- Kč / měs.
(na počátku, s úmorem úvěru se bude snižovat)
 - tvorba fondu oprav = 27 000,- Kč / měs.
(90 Kč / m² / rok)
 - celkem = 458 000 Kč / měs.
- Z výše uvedeného vyplývá, že veškeré výnosy z nájemného pokryjí pouze splácení úvěru, poplatky za státní záruku a plnění úvěrových podmínek (tvorbu fondu oprav). Provozní režii (pojištění, správu a běžnou údržbu domů) bude tedy nutno alespoň v prvních letech financovat z jiných zdrojů.

Vývoj hodnoty investice

Tis. Kč včetně DPH	Pořizovací hodnota byt. domů	Zůstatková hodnota bytových domů				
		po 5 letech	po 10 letech	po 15 letech	po 20 letech	po 25 letech
Majetek celkem	84 000	76 150	66 100	53 450	37 450	18 000
Průměrná cena bytu	1 400	1 269	1 102	891	624	300
Průměrná cena 1 m2 plochy	23,0	20,9	18,1	14,7	10,3	4,9

Pozn. : Zůstatková hodnota = vlastní zdroje + nesplacený zůstatek úvěru

Analýza trhu, provozní zkušenosti

- Nájemné je srovnatelné s jinými nájemními (a převážně staršími) byty v Liberci, ceny bytů jsou oproti srovnatelným projektům nižší.
- V roce 2010 zrealizovala INTERMA a.s. ve spolupráci s Českou spořitelnou v téže lokalitě projekt nájemních bytů s obdobnými parametry (shodné bytové domy, standard vybavení a skladba bytů, stejně vysoké nájemné, ...), ovšem bez státní záruky, se splatností úvěru max. 20 let a 3-letou fixací úrokové sazby. Hypoteční úvěr bez státní záruky byl tedy poskytnut na kratší dobu splatnosti a měl přísnější podmínky čerpání. Obsazenost tohoto projektu činí po 18-ti měsících provozu cca. 95 %, nejpočetnější skupinu nájemníků tvoří rodiny s dětmi a starší manželé, tedy poměrně málo rizikové skupiny s nízkou migrací.