



Mieszkanie Plus

**IX Śląskie Forum Inwestycji,
Budownictwa, Nieruchomości**

Czerwiec 2017

Grzegorz Muszyński
Członek Zarządu
BGK Nieruchomości S.A.

BGK
NIERUCHOMOŚCI

Mieszkanie Plus na tle Narodowego Programu Mieszkaniowego

Narodowy Program Mieszkaniowy

Sfera regulacyjna

Kompleksowe zmiany prawne usprawniające proces inwestycyjno-budowlany

Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań

Zmiana regulacji określających zasady funkcjonowania rynku najmu

Pakiet Mieszkanie Plus

Zintegrowane wsparcie społecznego budownictwa czynszowego

Budowa dostępnych cenowo mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności

Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe

Pozostałe instrumenty

Wspieranie mniej zamożnych rodzin w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych

Poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych i warunków zamieszkania

Polityka senioralna: jakościowa i ilościowa optymalizacja zasobów mieszkaniowych

Misja BGK Nieruchomości S.A.



Naszą misją jest zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, także dla słabiej uposażonych rodzin



- Operacyjne przygotowanie komercyjnego filaru programu Mieszkanie Plus
- Realizacja pilotażowych inwestycji w ramach programu Mieszkanie Plus

✓ Komercyjny charakter inwestycji na każdym etapie realizacji

od momentu pozyskania gruntu do czasu ewentualnego wykupu mieszkania przez najemcę w ramach opcji dojścia do własności

✓ Inwestycje realizowane na gruntach pochodzących z trzech źródeł

będących w posiadaniu Jednostek Samorządu Terytorialnego; Skarbu Państwa i spółek z jego udziałem; oraz inwestorów prywatnych

✓ Optymalizacja kosztów bez utraty jakości mieszkań

mieszkania będą spełniać współczesne standardy urbanistyczne, architektoniczne i techniczne, w tym wysokie normy energetyczne

✓ Program powszechny, skierowany do wszystkich grup społecznych

w sposób szczególny program ma za zadanie zachęcić polskie rodziny do posiadania większej liczby dzieci

Liczba gmin w woj. śląskim
na tzw. krótkiej liście



Czerwiec 2017

5

Liczba gmin w woj. śląskim,
które wysłały ankietę do BGKN



12

Liczba gmin w woj. śląskim
na wstępnym etapie kontaktu



8

Wybrane zalety



- Realna alternatywa realizacji projektów bez wkładu finansowego
- Dodatkowe narzędzie realizacji polityki mieszkaniowej gminy: mieszkania dla osób ważnych dla rozwoju lokalnego
- Realizacja projektów mających uzasadnienie ekonomiczne:
 - zapewnienie czynszu atrakcyjnego dla odbiorcy
 - niskie koszty realizacji inwestycji w zakresie przygotowania i uzbrojenia gruntów
 - uatrakcyjnienie lokalnego rynku najmu i rynku pracy
 - nieruchomości dobrze zlokalizowane pod względem infrastruktury i komunikacji
- Potrzeby samorządów jako kluczowy czynnik kształtowaniu projektu – wielkość i struktura lokali, grupa docelowa
- Wykorzystanie nowoczesnych technologii budowlanych – impuls dla rozwoju rynku prefabrykatów w Polsce

Wybrane wyzwania



- Osiągnięcie czynszów na atrakcyjnym poziomie – budowa w odpowiedniej jakości z zachowaniem umiarkowanych kosztów
- Pozyskanie gruntów umożliwiających realizację inwestycji – działki uzbrojone, z dostępem do drogi publicznej, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Sprostanie wymaganiom planistyczno-urbanistycznym dotyczącym gruntów – np. obowiązującym w mpzp wskaźnikom dotyczącym miejsc postojowych
- Zbudowanie pozytywnego odbioru budynków realizowanych w technologii prefabrykowanej
- Współpraca z samorządami w zakresie komercjalizacji nowo powstałych mieszkań – ustalenie zasad i organizacji procesu
- Przygotowanie propozycji dla mniejszych projektów (mniejsze gminy, mniejsze inwestycje)
- Bariery prawne, skala wyzwania



Pozytywną weryfikację otrzymuje w pierwszej kolejności nieruchomość spełniająca następujące kryteria:

- ✓ Jest położona na terenie gminy miejskiej lub gminy miejsko-wiejskiej, przy założeniu że posiada plan miejscowy, w którym działka jest przeznaczona na budownictwo wielorodzinne, lub decyzję o warunkach zabudowy
- ✓ Znajduje się w lokalizacji z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej
- ✓ Jest odpowiednio duża, co oznacza, że może na niej powstać około stu lokali mieszkalnych
- ✓ Posiada dostęp do drogi utwardzonej (lub gmina zobowiąże się do jej doprowadzenia)
- ✓ Jest uzbrojona

Dopuszczamy pozytywną wstępną weryfikację nieruchomości położonej na terenie gmin wiejskich, leżącej w obszarze metropolitalnym lub posiadającej przemysł, przy jednoczesnym spełnieniu powyżej opisanych kryteriów

Ogólne modele współpracy BGK Nieruchomości z JST

	Ryzyko inwestycyjne i kredytowe	Ryzyko operacyjne nieruchomości	Ostateczny właściciel nieruchomości
MODEL Aktywny Fundusz	Fundusz	Fundusz	Fundusz
MODEL Aktywna Gmina	Gmina	Gmina	Gmina

✓ Kompleksowe wsparcie dla samorządów w ramach nowego centrum kompetencyjnego

✓ Doradztwo w zakresie optymalnych technologii budowlanych

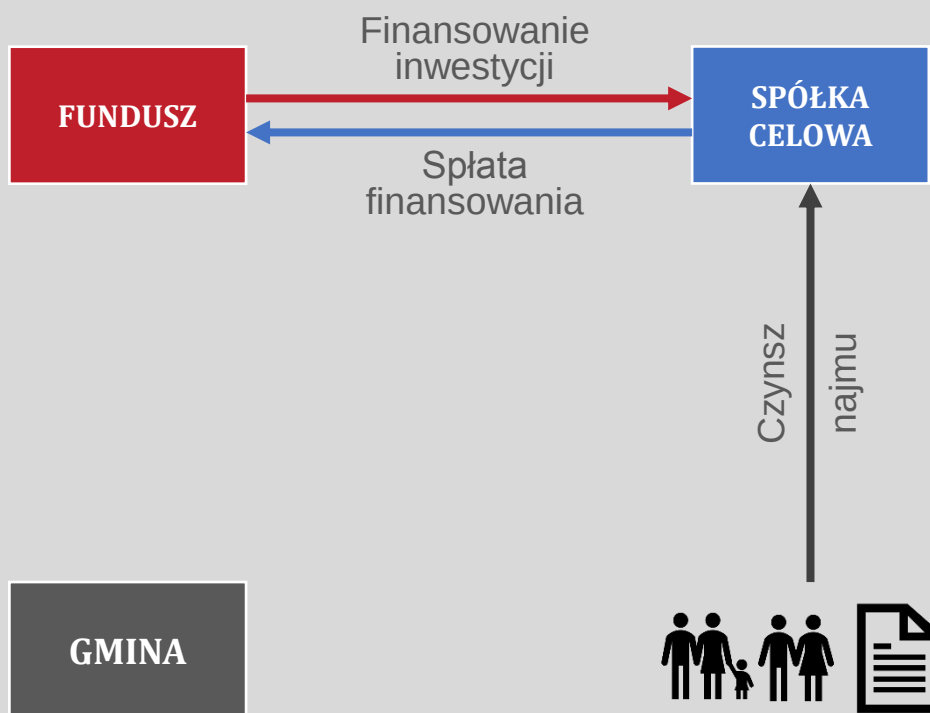
✓ Opracowanie wytycznych projektowych, organizacja przetargów na projektantów

✓ Koordynacja prac projektowych i procesu uzyskania decyzji administracyjnych

✓ Organizacja przetargów na generalnego wykonawcę, inwestorów zastępczych

✓ Zarządzanie procesami realizacji inwestycji budowlanych

MODEL Aktywny Fundusz

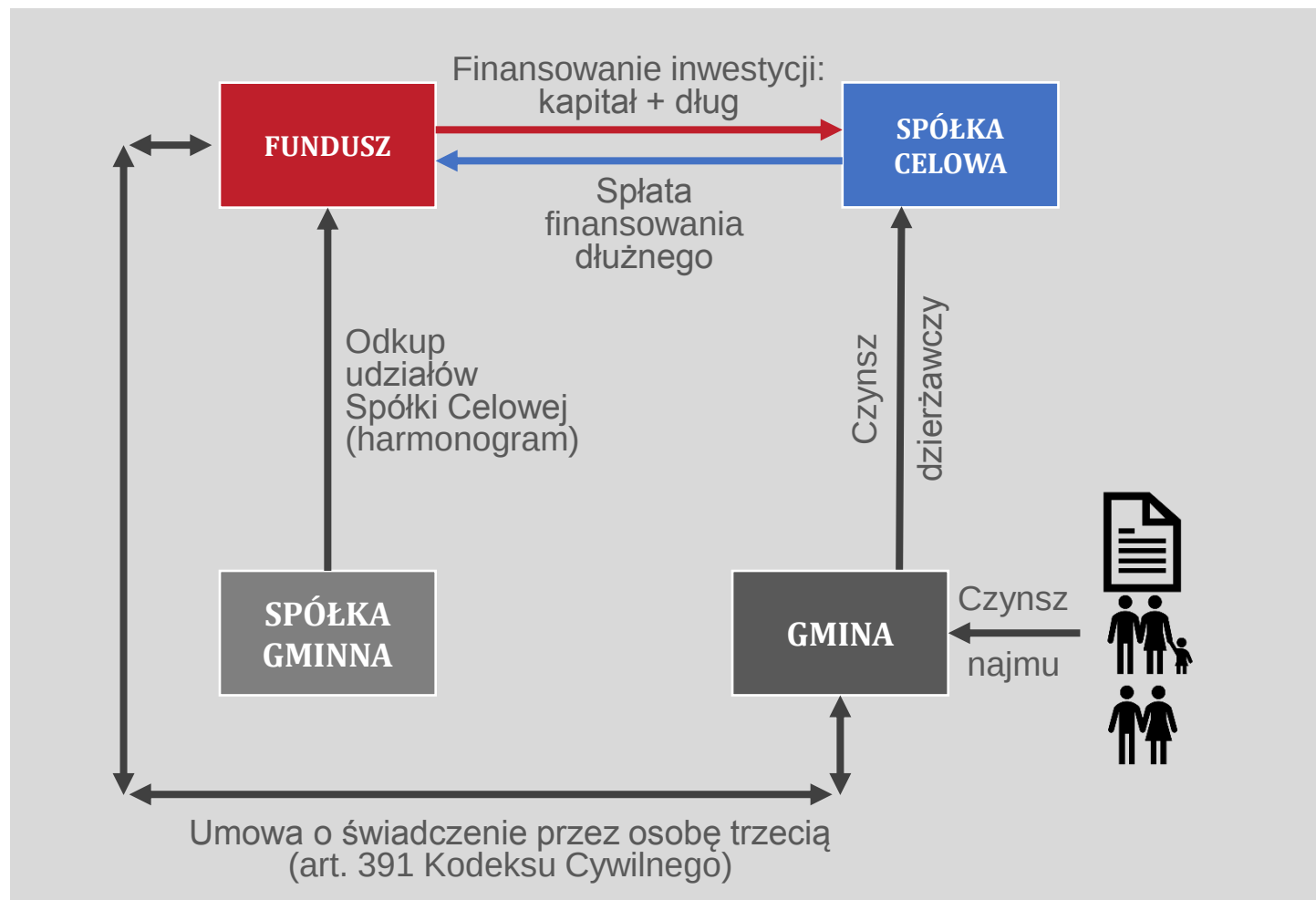


Możliwe wydzierżawienie nieruchomości przez Gminę w zamian za czynsz dzierżawczy płacony spółce celowej

Rola Funduszu	Rola Gminy
Wynajmujący mieszkanie	---

- **Finansowanie inwestycji:** Fundusz (100 proc.)
- **Zaangażowanie budżetu Gminy:** Nie
- **Ustalenie parametrów inwestycji:** Fundusz (na podstawie analizy rynku lokalnego)
- **Ustalenia zasad wyboru najemców:** Fundusz (jednolicie dla całej Polski)
- **Wysokość czynszu najmu:** od 10 do 20 zł za m kw. miesięcznie (zależnie od nakładów inwestycyjnych)

MODEL Aktywna Gmina

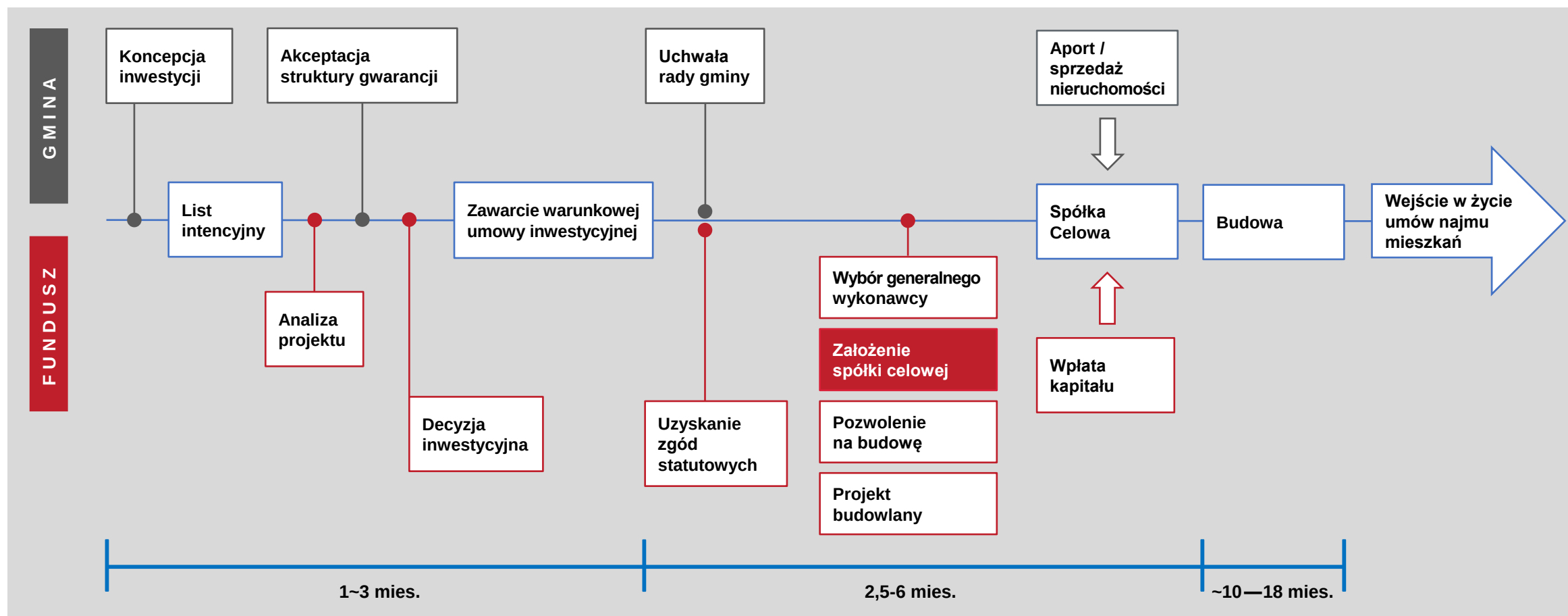


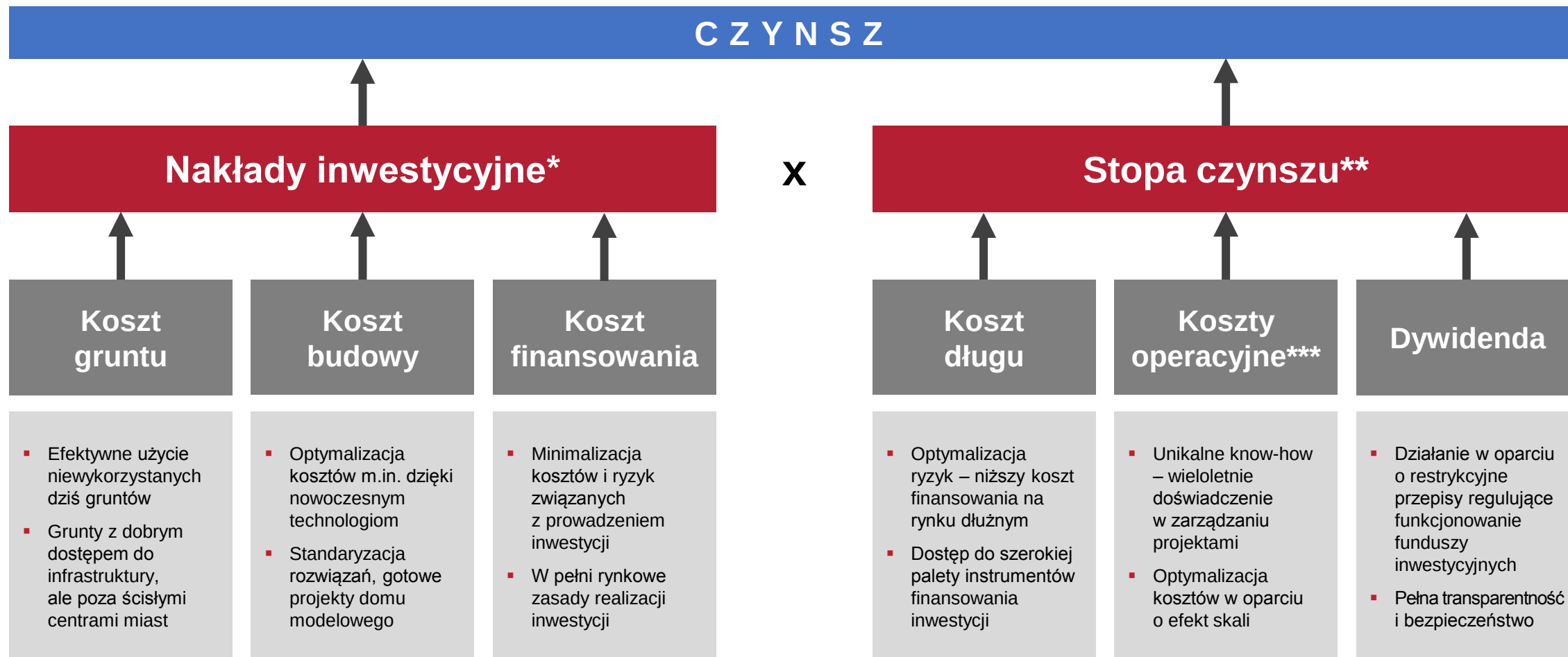
Rola Funduszu	Rola Gminy
Wydierżawiający nieruchomość	Dzierżawca nieruchomości (docelowo właściciel)

- **Finansowanie inwestycji:**
Fundusz (100 proc.)
- **Zaangażowanie budżetu Gminy:**
Tak (czynsz dzierżawczy, przychody z najmu, harmonogram wykupu udziałów spółki celowej)
- **Ustalenie parametrów inwestycji:**
Gmina
- **Ustalenia zasad wyboru najemców:**
Gmina (w oparciu lokalnie uwarunkowania)
- **Wysokość czynszu najmu:**
Gmina (w oparciu lokalnie uwarunkowania, w porozumieniu z Funduszem)

Ramowy harmonogram realizacji projektów

MODEL Aktywny Fundusz





* **Nakłady inwestycyjne** – całkowite nakłady inwestycyjne danego projektu wraz z kosztami okołotransakcyjnymi, pomniejszone o koszt części komercyjnej w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM), powiększone o marżę kompensującą koszt finansowania w okresie realizacji inwestycji

** **Stopa czynszu** – stopa procentowa używana przy kalkulacji czynszu

*** W tym: opłata za zarządzanie Funduszem; koszty operacyjne niepokryte opłatą eksploatacyjną; rezerwa na utratę przychodów; podatki

- ✓ **Szybkość budowy – około 9 miesięcy**
30% szybciej niż w przypadku tradycyjnego budownictwa
- ✓ **Utrzymanie kosztów robocizny**
mimo pewnego wzrostu wynagrodzenia w branży budowlanej
- ✓ **Standaryzacja budowy**
możliwość obniżenia kosztów
- ✓ **Zmniejszenie zatrudnienia na budowie**
odejście w budownictwie od „rękodzielnictwa”
- ✓ **Osiągnięcie wysokiego poziomu jakości**
mniej pomyłek budowlanych pracowników
- ✓ **Wydłużenie sezonu budowlanego**
uniezależnienie się od warunków pogodowych
- ✓ **Większa powierzchnia mieszkań**
dzięki zmniejszeniu grubości ścian
- ✓ **Mniejszy plac budowy**
brak potrzeby składowania materiałów
- ✓ **Odpowiedź na “znikającą” kadrę budowlaną**
lata 2018–2022 to gigantyczny wzrost inwestycji infrastrukturalnych: drogi, kolej

Nowoczesna prefabrykacja nie ma nic wspólnego z tzw. wielką płytą z lat 70.–80. XX w. Technologia ta pozwala osiągnąć produkt bardzo wysokiej jakości przy zapewnieniu efektywności kosztowej inwestycji.



Konkurs na dom modelowy w programie Mieszkanie Plus

Mieszkanie Plus będzie tworzyć doskonale warunki do rozwoju relacji międzyludzkich – zdajemy sobie sprawę, że ludzie potrzebują nie tylko dobrze zaprojektowanych mieszkań, ale także przestrzeni wspólnych, gdzie mogą razem wypoczywać, bawić się i spotykać

Cele konkursu

- ✓ Stworzenie wysokiej jakości budynków, przyjaznych rodzinom, spełniających rygorystyczne standardy techniczne i urbanistyczne
- ✓ Osiągnięcie możliwie niskich kosztów budowy, co pozwoli oferować czynsz dostępny także dla osób słabiej uposażonych
- ✓ Zapewnienie impulsu do szerokiego wykorzystania nowoczesnych technologii w budownictwie mieszkaniowym w przyszłości

270

architektów
zarejestrowanych
w konkursie na
opracowanie projektu
domu modelowego dla
programu Mieszkanie Plus

>70

producentów
nowoczesnych
technologii budowlanych
zarejestrowanych
w programie
Mieszkanie Plus

2017

30
czerwca

Ogłoszenie listy prac
zakwalifikowanych
do 2. etapu konkursu

2017

12
września

Ogłoszenie
wyników konkursu
i wręczenie nagród



Dziękuję za uwagę