

# **Finanční nástroje**

## **Alternativní forma financování městského rozvoje z prostředků EU**

**Daniel Foltýnek**

# Globální výzvy: transformace měst

- EU & globalizace → **“jednotný trh měst”**
    - 1200 – 2000 funkčních městských oblastí bojuje o **vzácné a nedostatkové zdroje:**
      - Lidský kapitál
      - Ekonomická a investiční aktivita
      - Rozpočtové zdroje
  - Evropské státy a města částečně ztratily schopnost “řídit” transformaci a vývoj městských systémů...
    - ...z tržních i institucionálních důvodů
- Spolupráce s privátním sektorem je tedy nezbytná
- Spojit soukromý zisk s veřejným prospěchem

# Globální výzvy: peníze pro rozvoj měst

1. Rozpočtová kázeň (Maastricht, tlak na snižování národních schodků)
  - Nižší rozpočty vládních institucí i samosprávných územních celků, peníze “na příděl”
  - Slabší výdajové kapitoly měst
  - Jak financovat transformaci městského prostoru bez zvyšování veřejného dluhu?
2. Nižší ochota bankovního sektoru
  - Finanční trhy nabízí méně zdrojů pro rozvojové projekty
3. Propad v rámci ekonomického cyklu, černé vyhlídky
  - Od investičního „přehřátí“ ke „zmražení“ (ES, UK ...)

# Globální výzvy: peníze pro rozvoj měst

4. Snížení finanční hodnoty nemovitého majetku
  - Dopad na životaschopnost soukromých investic do městské infrastruktury
  
5. Nízká hodnota nemovitostí v okrajových oblastech
  - Obtížná pozice privátních developerů
  
6. Přeskupení portfolia institucionálních investorů
  - Konec éry baby-boomu, pokles mladé populace
    - Od pořizování nových nemovitostí ke správě stávajících
  - Prodej majetku s malým rozvojovým potenciálem či nízkou průběžnou likviditou
  - Roste atraktivita rozvojových pólů

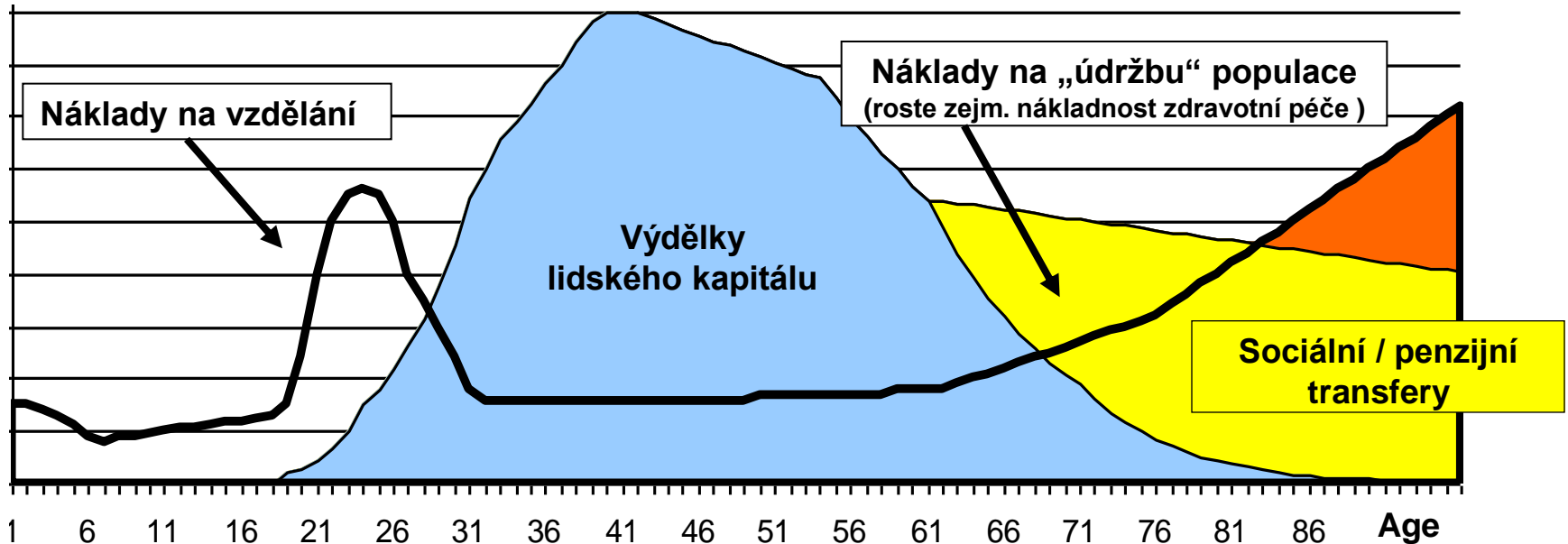
# Globální výzvy: tlak na veřejné rozpočty

## 7. Stárnutí populace

Dopad na veřejné rozpočty (nižší HDP, vyšší důchodové výdaje)

$$\text{GDP} = \frac{\text{Productivity Ratio}}{\text{Employees}} \times \frac{\text{Employment Rate}}{\text{Active Population}} \times \frac{\text{Age Structure Indicator}}{\text{Population}} \times \text{Demographic Forecast}$$

**GDP =  $\frac{\text{GDP}}{\text{Employees}}$  x  $\frac{\text{Employees}}{\text{Active Population}}$  x  $\frac{\text{Active Population}}{\text{Population}}$  x Population**



Produktivita a nákladnost lidského kapitálu dle věku

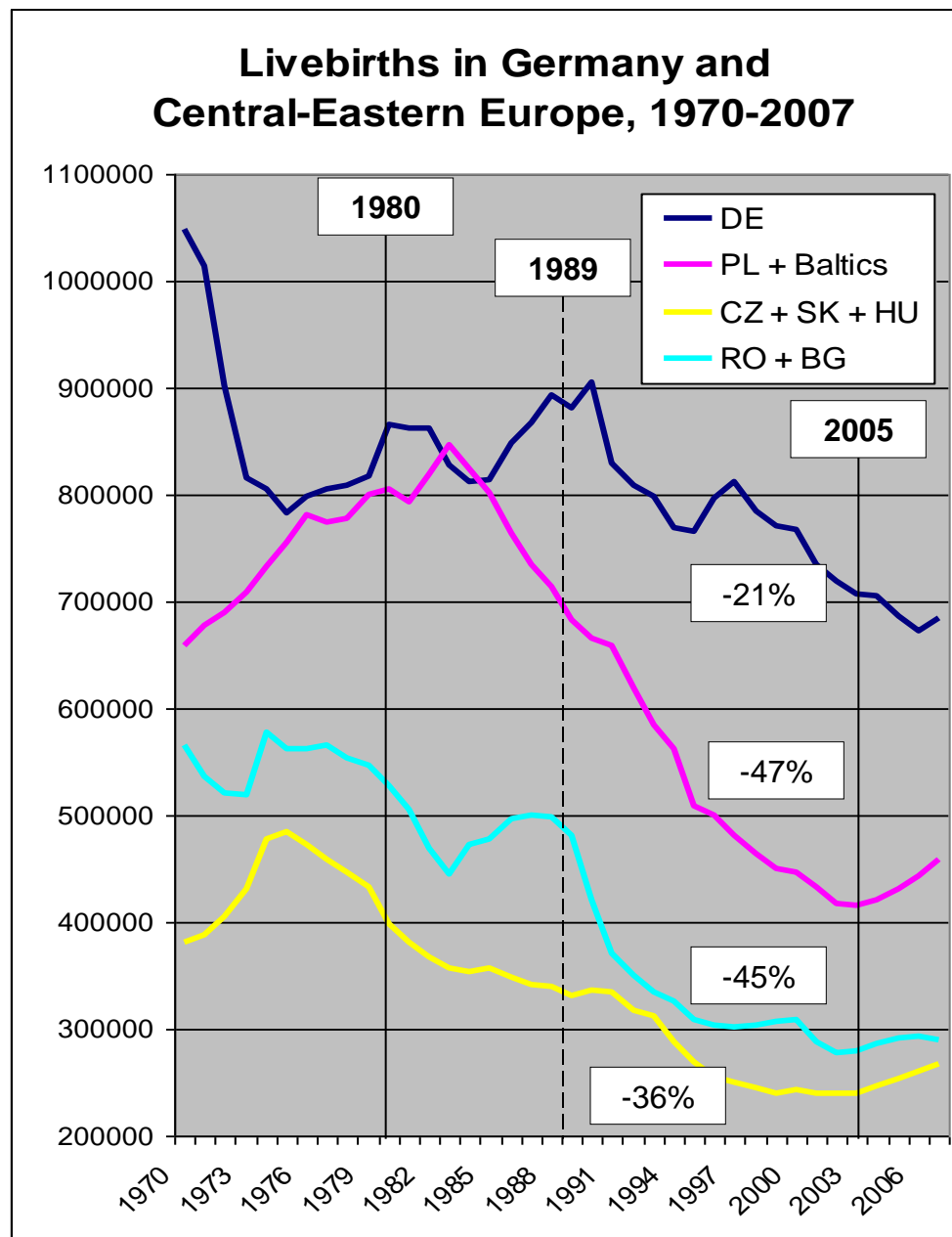
# Globální výzvy: demografický vývoj

## 8. Pokles porodnosti zemí CEE po roce 1980

- Méně rodin od 2010-15
- Migrační efekty

V roce 2005 o 932,000 méně narozených dětí ve srovnání s rokem 1980 = pokles o 36%

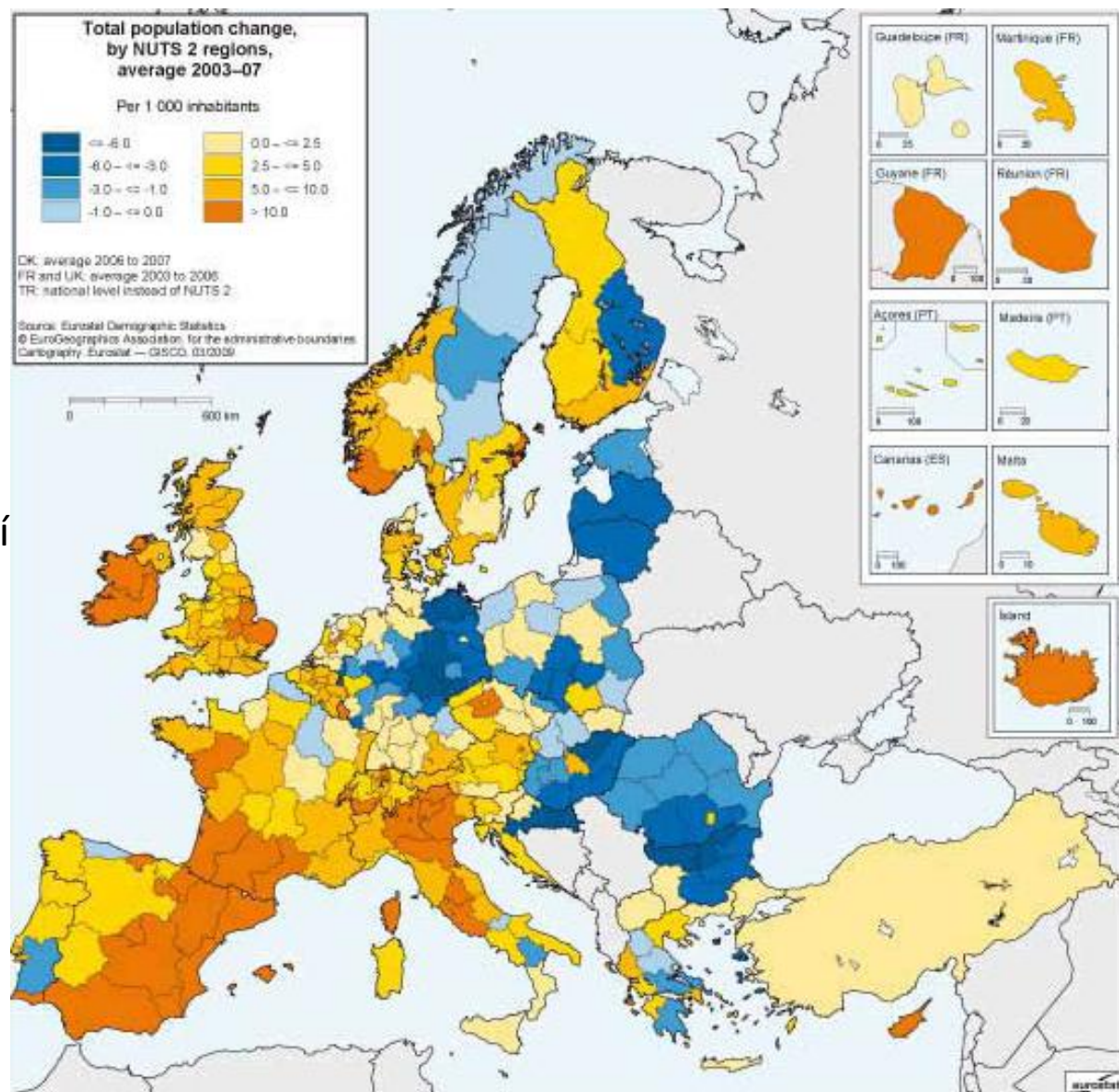
Vynecháme-li Německo, pokles o 44%



# Globální výzvy: migrace / mobilita

## 9. Zvýšení mobility v kontextu integrace a globalizace

- Mladí → zaměstnání
- Staří → kvalita za peníze
- Ženy → příležitosti
  
- Studené → mírné podnebí
- Východ → Západ
- Sever → Jih
- Vnitrozemí → pobřeží
  
- Venkov → města
- Centra ↔ předměstí
- Vých. Něm: smršťování



## Globální výzvy: stárnutí vs. funkčnost

### 10. Stárnutí měst a migrace

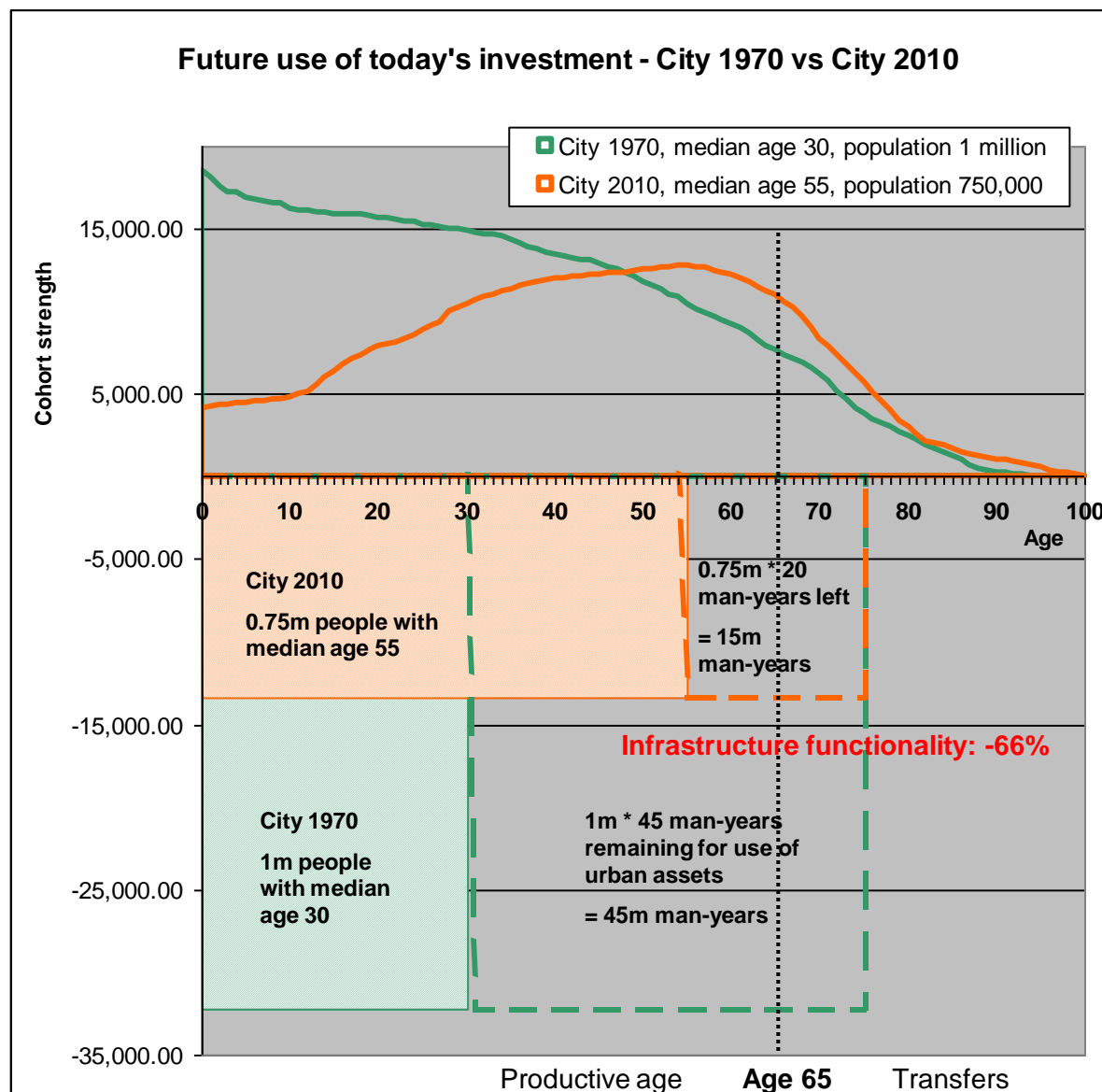
Ztráta populace

Změna mediánu věku

- Méně člověko-let využití městské infrastruktury
- Je *pay-for-use* řešením v kontextu stárnutí?

Je třeba:

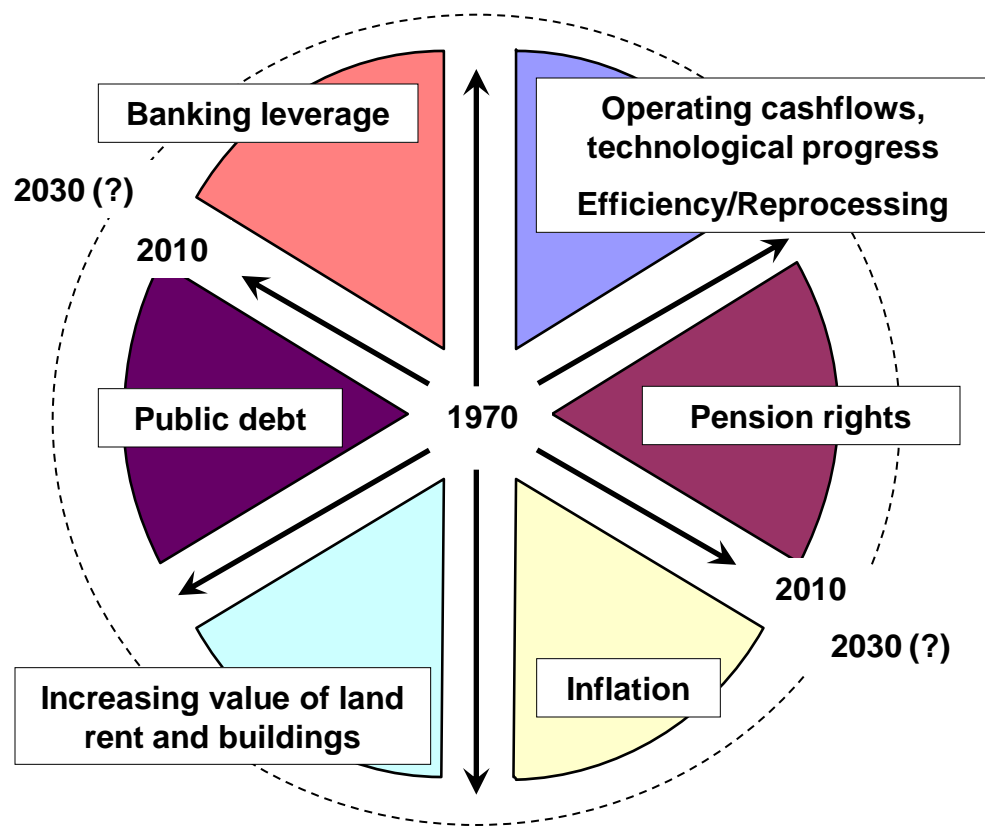
- Mít solidní data, modely a governance
- Využít skrytý kapitál
- Zadlužovat se jen kvůli pečlivě vybraným projektům
- Obezřetnosti v územním plánování
- Přiblížit se konceptu „štíhlého města“





# Globální výzvy: zdroje růstu

- Co táhlo růst v období 1970-2010?
- Co se stane s těmito (převážně finančními) zdroji v 2010-2030 ?



## „Na poloze záleží“ :

- Transformace města v pól růstu
  - Zaměření na nevyužitý kapitál
  - Města s nízkými výdaji (amortizace, zastarávání, provozní výdaje)
  - Nové způsoby financování městské obnovy
  - Klíčové je získávání externích investičních zdrojů
- Můžeme tedy získat pákový efekt
- Regiony: strukturální fondy
  - Města: pozemky a budovy
  - Banky: finanční zdroje
  - Investoři: dodatečné zdroje

# Globální výzvy: závěry

## Makroekonomické implikace pro urbánní politiku

- Z demografických a tržních důvodů byl růst v minulých 30 letech spontánní
  - Města historicky stavěna z cashflows, později rozšiřována dluhem/spotřebou
- V dalších 30 letech (stárnutí obyvatelstva) musí být proces transformace řízen zcela jinými způsoby než doposud
  - Jak využít dodatečné dluhové financování? Nikoli pro „struktury závislosti“
- Klíčovým elementem bude zajistit *efektivní, produktivní, atraktivní a obyvatelná* města charakteristická nízkými náklady na správu a řízení and nízkým “bodem zvratu” nemovitých investic
  - *Konkurence měst v měnícím se/smršťujícím se prostředí*
- Toho může být dosaženo *racionalizací, re-procesingem, restrukturalizací and optimalizací*, to vše na úrovni měst a se zaměřením na udržitelnost

## Jak reagovat na tyto změny?

Jen obtížně půjde řešit nové výzvy starými nástroji.

Významnou inovací mohou být finanční nástroje –  
fondy městského rozvoje (UDF)

Základní rysy fondů:

- Návratné zdroje (úvěry, vlastní kapitál, záruky)
- Správce Fondu (nové kompetence)
- Definování investiční politiky
- Sdílení rizika

LOCAL:

## Dotační vs. návratné zdroje

## Městské plánování vs. integrovaná strategie

### Dotační logika

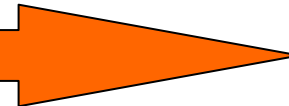
- Jednorázová investice
- ŘO zajímají projekty

### Logika JESSICA

- Návratné zdroje
- ŘO (popř. HF) hledá investiční nástroje (UDF)



INTEGROVANÉ A UDRŽITELNÉ PŘEMÝŠLENÍ



### Územní plány a strategie

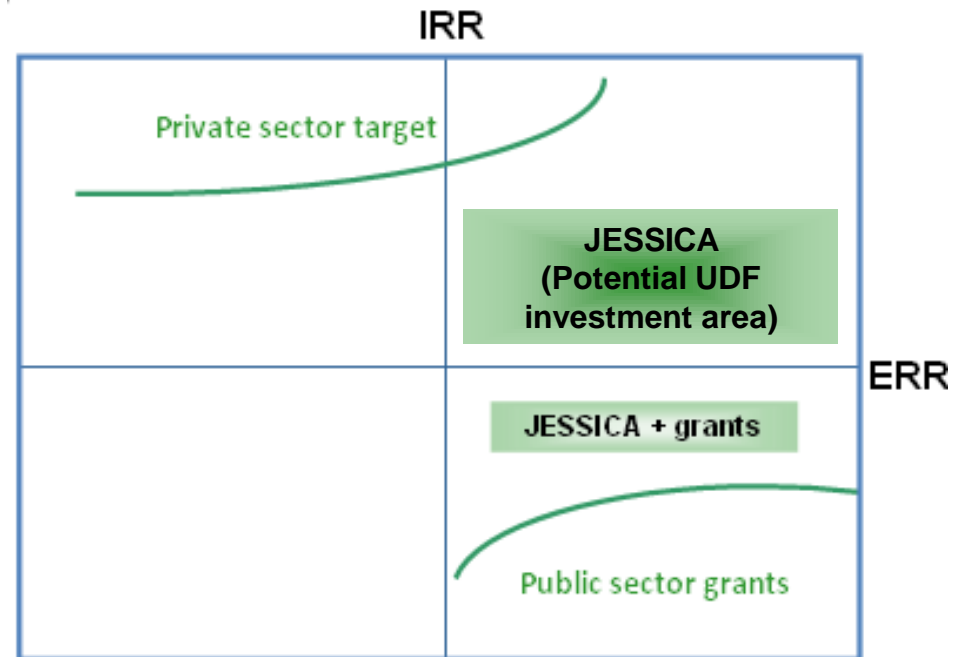
Pohled z perspektivy  
územního plánování  
Zaměření na pořízení  
hmotného majetku

### Integrovaná strategie městského rozvoje

Lidský kapitál  
Energetická bilance  
Lákání investic, ekon. aktivita  
Generování budoucího růstu  
Nízký „break-even point“

# Integrovaná strategie → urbánní investice UDF

- JESSICA nepředstavuje jedno řešení na všechno: hodně klíčových projektů městského rozvoje se neobejde bez dotačních zdrojů
- JESSICA spíše zaplňuje mezeru (investice s nízkým IRR a vysokým ERR)
- Pro privátní investory se tak otevírá strategicky důležitý segment „městského trhu“ (pákový efekt)
- Lákání dalších investic (nepřímá páka) prostřednictvím využití latentního kapitálu
  - např. revitalizace BF v dobré lokalitě; prodej a další rozvoj
- **Ale pro zajištění funkčnosti UDF je integrovaná strategie klíčová**



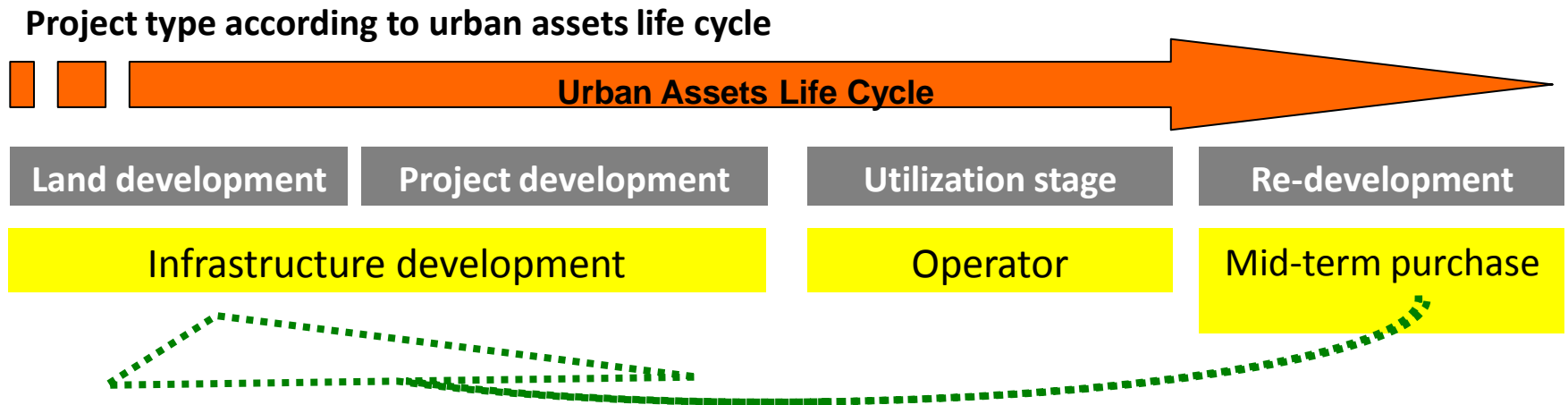
# UDF jako „urban impact funds“

## Tři typy JESSICA fondů:

- **Urban regeneration fond (zejména místně zaměřený)**
  - “Place making” / inkubátory
  - Brownfields, hlavně v městských centrech
  - Deprivované části měst, urban sprawl
- **Fondy pro transformaci městské infrastruktury**
  - Infra/urbánní nerovnováha
  - Transformace městské infrastruktury
  - IT broad-band, waste to energy, voda, MHD, etc.
- **Fondy pro energetické úspory**
  - EE/RE, energy/emission audit
  - Climate action strategies (EU 20/20/20)
  - Zelené technologie

# Business strategie UDF jako klíčový faktor

- Typ urbánního projektu je jednou z počátečních úvah
- Parametry: životní cyklus, geografické vymezení, účel, rizika, ERR, cash-flow atd.
- Typy projektů mohou určit nástroje a správu UDF



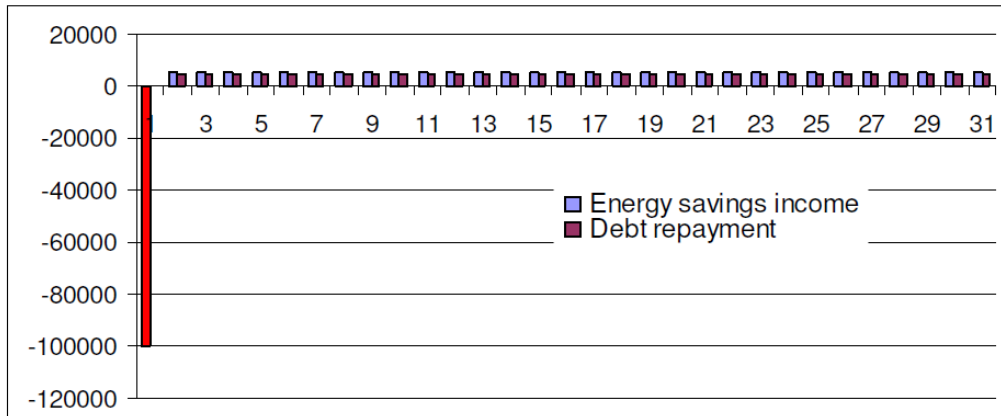
# Příklady typů projektů dle životního cyklu

- Fáze rozvoje území Vlastní kapitál
  - elektřina, plyn, kanalizace, cesty, ITC infrastruktura apod.
- Fáze rozvoje projektu Úvěry
  - inkubátory, komerční nemovitosti (kanceláře, haly), veřejné služby (např. galerie, školy, školy), přepravní infrastruktura apod.
- Fáze užívání projektu Úvěry
  - Úspory energií, renovace, dočasné zakoupení a změna užívání apod.
- Fáze re-developmentu Vlastní kapitál
  - Střednědobé dočasné zakoupení, demolice, příprava území ap

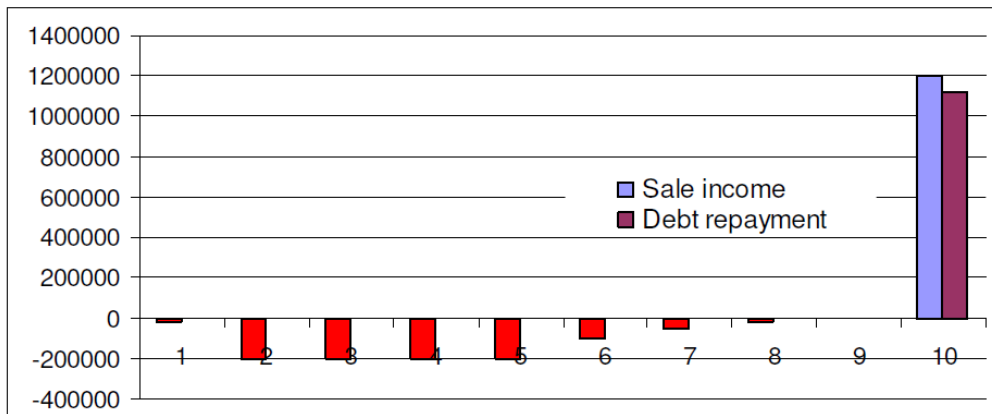


# Příklady typů projektů podle cash-flow

## Projekt úspory energií



## Projekt regenerace brownfields



# Motivace aktérů zapojených do implementace JESSICA

Aktér	Zdroje	Motivace
Řídící orgán	ERDF zdroje z národního, regionálního či městského OP	Udržitelné financování integrovaného rozvoje měst
Holdingový fond	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zdroje přispěné řídicím orgánem</li><li>• Zkušenosti s revolvingovými fondy</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Účelné a účinné využití strukturálních fondů</li><li>• Udržitelný rozvoj měst</li></ul>
Veřejný investor	<ul style="list-style-type: none"><li>• Identifikace poškozených oblastí</li><li>• Věcné příspěvky</li></ul>	Rozvoj projektů s vysokým socioekonomickým potenciálem
Soukromý investor	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vlastní kapitál</li><li>• Znalosti a zkušenosti</li></ul>	Diverzifikace portfolia, projekty s rychlejší návratností či nižším rizikem
Privátní banky	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dluhové fin. a vlastní kapitál</li><li>• Zkušenosti s hodnocením projektů, analýzou rizik, monitorováním</li></ul>	Diverzifikace portfolia do nového segmentu
Expertí/konzultanti	Expertíza (hodnocení projektů, energetické audity apod.)	Nový segment trhu

## JESSICA v regionu Střední Morava

- Řídící orgán hodlá vyčlenit z Regionálního operačního programu Střední Morava 2007-2013 („ROP Střední Morava“) část prostředků a z takto vzniklého „Fondu rozvoje měst Střední Moravy“ formou úvěrů podporovat realizaci Městských projektů v souladu s cíli Prioritní osy 2 – Integrovaný rozvoj a obnova regionu, případně Prioritní osy 3 – Cestovní ruch ROP Střední Morava. Za tímto účelem budou tyto vyčleněné prostředky svěřeny ke správě Fondu.
- Řídící orgán vyčlení z ROP Střední Morava příslušné finanční prostředky a tyto svěří Fondu za účelem uskutečnění příslušných investic (nazýván také „**První investiční cyklus**“). Řídící orgán může Fondu dále svěřit správu finančních prostředků pocházejících z výnosů z investic z Prvního investičního cyklu a pověřit jej následnou správou (neboli „**Druhý investiční cyklus**“).

# JESSICA v regionu Střední Morava - schéma

Regionální rada Střední Morava/  
Investiční rada

Správce FRM

Městský projekt

