

# Coinhab

platforma za skupinsko kupovanje in najemanje  
nepremičnin



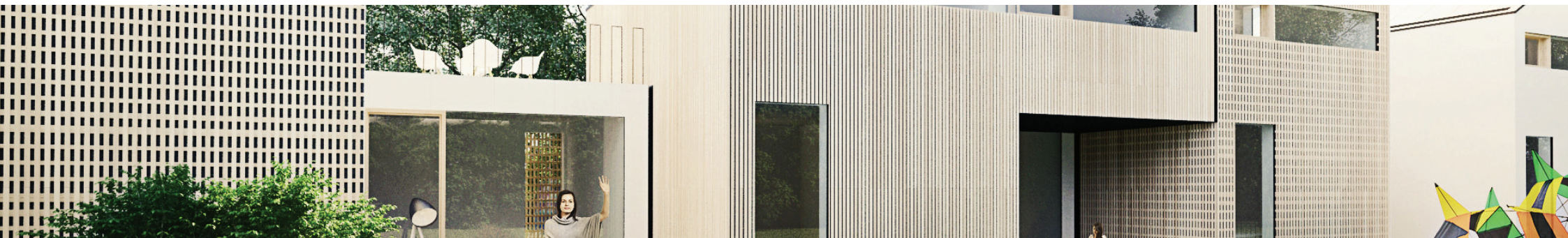
# O projektu

## Kaj je Coinhab

Spletna stran Coinhab omogoča registracijo uporabnikov in navedbo njihovih želja. Prav tako pa lahko uporabniki in nepremičninske agencije objavijo nepremičnine z ustreznimi podatki (klasični podatki in podatki iz lokacijske informacije). Ko uporabniki, investitorji opravijo registracijo, lahko listajo med predlaganimi ustreznimi nepremičninami, ki so zlistane na zemljevidu. Okrog nepremičnine se formira skupina, kateri se uporabniki lahko pridružijo, tako se uvrsti med njihove priljubljene skupine. Ko se skupina oblikuje in fiksira, uporabniki pošljejo povpraševanje za idejni načrt arhitektu. Trije arhitekti se odzovejo z okvirnim idejnim načrtom, preden pa uporabniki tega vidijo, plačajo

Coinhab-u pristojbino. Nato skupina izbere arhitekta, se z njim sestane in podpiše družbeno pogodbo med seboj in pogodbo z arhitektom. Arhitekt s Coinhab-om podpiše predhodno posredniško pogodbo. Skupina se poveže z nepremičninsko agencijo in kupi parcelo, izvede se parcelacija. Naprej skupina komunicira z arhitektom, ki klasično naredi dokumentacijo in se poveže z gradbenim podjetjem ali izvajalci. Arhitekt po končanem procesu plača provizijo od investicije Coinhab-u. vestitorjev v sektor (3).

Še vedno pa v 66% primerov držav EU na trgu ni na voljo dovolj fonda za zadovoljevanje potreb po stanovanjih (4).



# Kvantitativna raziskava

## Gradbeništvo

Gradbeništvo v Evropski uniji obsega 1450 milijard (2015), prognoza velikosti industrije nakazuje (2025), da bo gradbeništvo obsegalo 1650 milijard (1). Lani (2014) in letos (2015) kaže znake okrevanja v 80% regije in beleži 2,2% rast 2014 (2), s čemer se postopoma krepi zaupanje in-

vestitorjev v sektor (3).

Še vedno pa v 66% primerov držav EU na trgu ni na voljo dovolj fonda za zadovoljevanje potreb po stanovanjih (4).

1: European Commission (2015). Construction sector competitiveness. EU, 2015

2: International Monetary Fund (2014). Prognosis of construction market 2025. IMF, 2014 3: Jones Lang LaSalle (2015). Housing property clock Europe. JLL, 2015

4: PwC (2015) Emerging Trends in Real Estate® A balancing act. PwC, 2015

## “Deljeno Gospodarstvo”, Shared Economy

Deljeno gospodarstvo je začelo vidno posegati v ustaljene razmere na ekonomskem trgu, obsega 15 milijard (2015), prognoza velikosti panoge (2025) pa predvideva 335 milijardni trg (1).

Med tem, ko je inoviralo najemne trge transporta in bivanja (2), na

področju gradbeništva še ni primerov disruptivnih praks, z izjemo Getable (3) (deljenje gradbenih strojev).

Kolaborativno potrošništvo postaja prevladujoč trend.

1: Cannon, Sarah: How Uber and the Sharing Economy Can Win Over Regulators (2014) The Harvard Business Review, 2014. 2: John, Huges: The rise of the sharing economy (2013) The Economist, 2013.

3: Empson, Rip: Rental Marketplace Getable Digs Into The \$32B Construction Market (2015) TechCrunch, 2015.

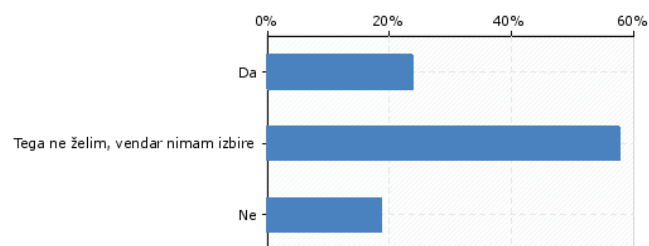
4: Riley, Tim: The rise of collaborative consumption (2012). Assemble papers, 2012.



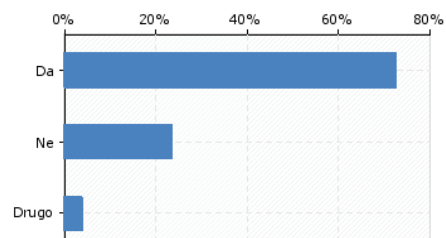
# Kvantitativna raziskava

## Nekateri rezultati ankete

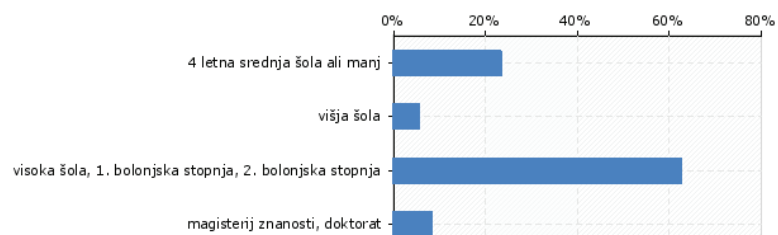
Ste pripravljeni najeti kredit za nakup stanovanja/gradnjo hiše? (Za tiste, ki želijo nepremičnino kupiti.) (n = 118)



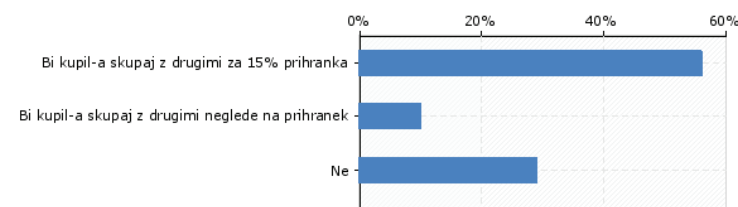
Bi želeli sodelovati pri prenovi večje hiše s skupino posameznikov, če bi si tako zagotovili stanovanje cenejše od običajnega? (n = 106)



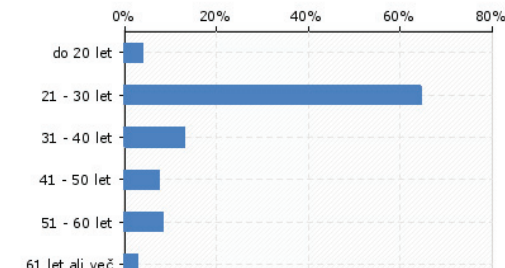
Kakšna je vaša najvišja dosežena formalna izobrazba? (n = 107)



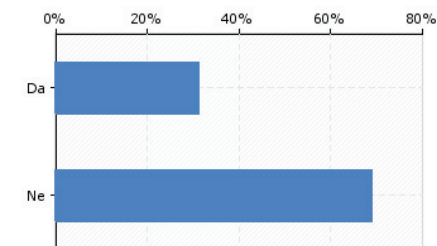
Želite kupiti samostojno parcelo ali bi bili pripravljeni kupiti večjo parcelo s skupino posameznikov in si jo nato proporcionalno razdeliti, če bi bil zato nakup do 15% cenejše? (Za tiste, ki želijo graditi hišo.) Opomba: Skupina posameznikov bi vključevala posameznike, ki imajo podobne želje kot vi glede kraja lokacije zemljišča, tipa stanovanja, velikosti stanovanja, cenovnega okvirja stovanja in arhitekturnega oblikovanja. (n = 100)



V katero starostno skupino spadate? (n = 107)



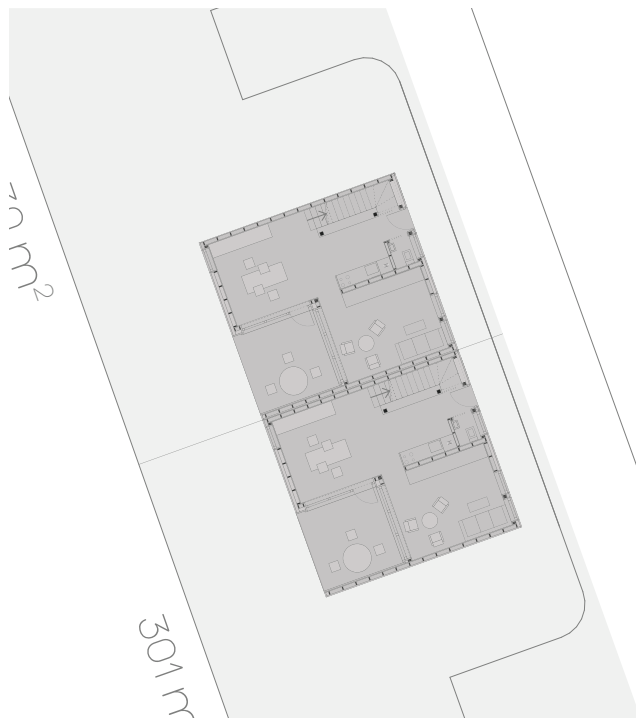
Vam zaposlitev omogoča najem kredita? (n = 122)



# Raziskava

## Iskanje primernih tipologij

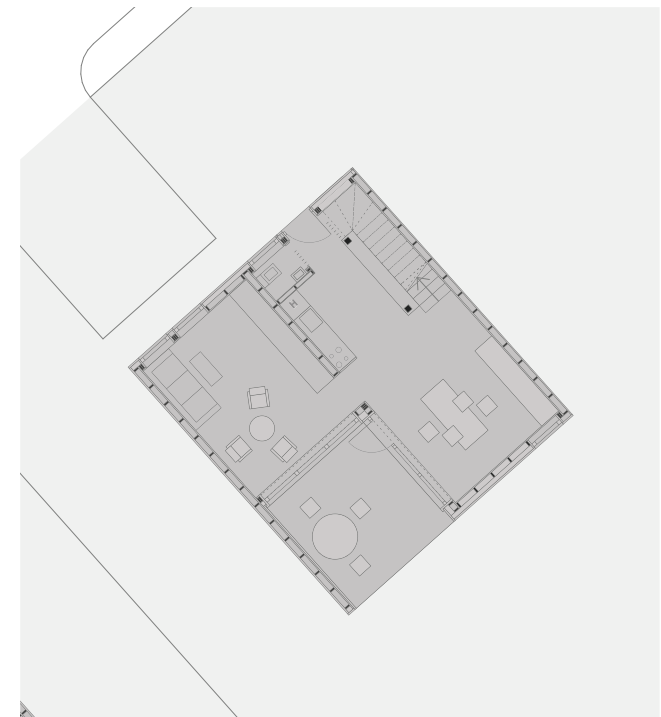
Izvajali smo obsežno analizo primernih tipologij, ki bi stroškovno in arhitekturno ustrezala kolektivni gradnji. Tipologije smo iskali na primernih parcelah, ki smo jih identificirali.



Tipologija dvojčka



Tipologija vrstne - verižne hiše



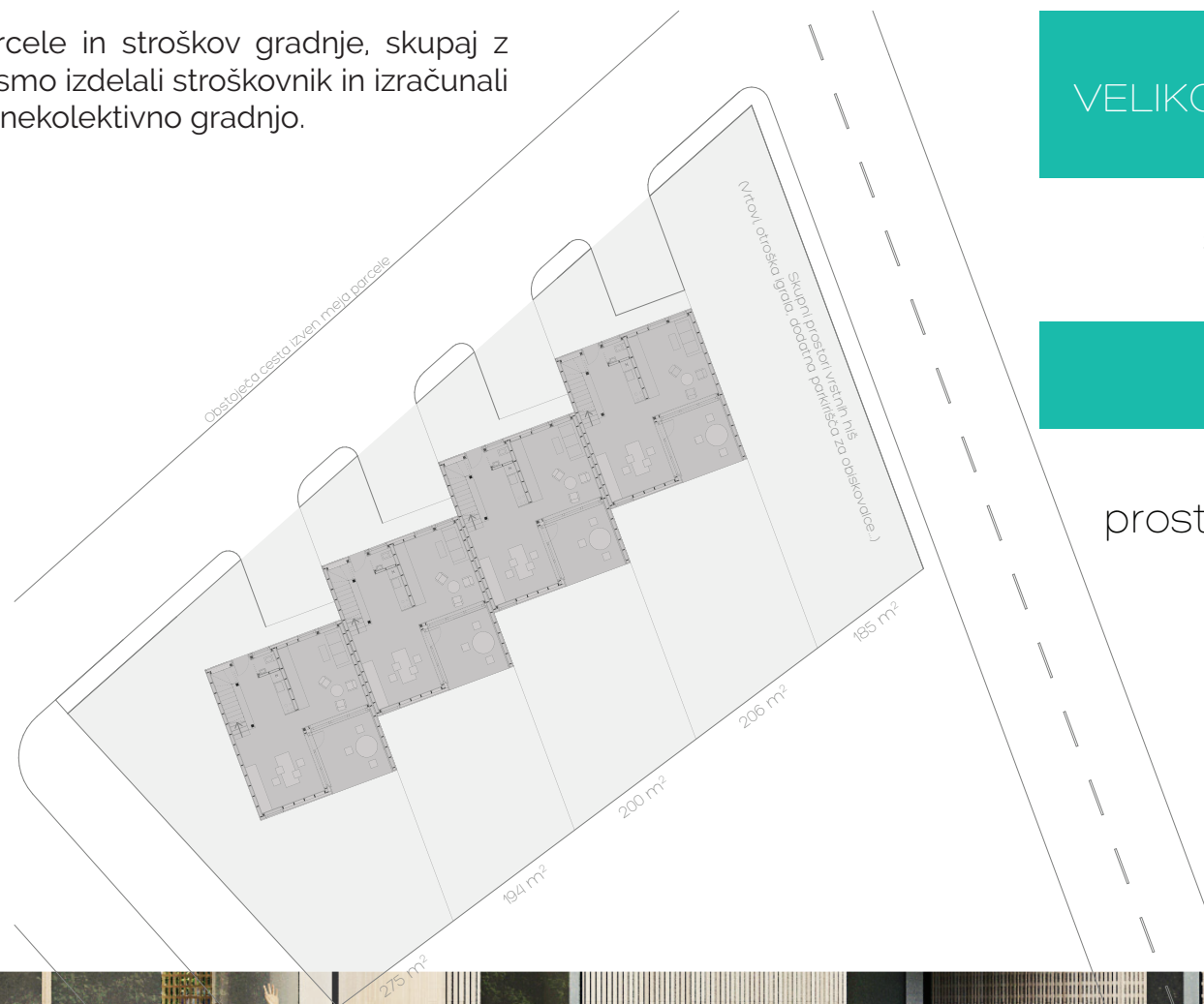
Tipologija individualne hiše



# Raziskava

## Stroškovna ocena in prihranki

Na podlagi cene specifične parcele in stroškov gradnje, skupaj z vsemi podatki in dokumentacijo smo izdelali stroškovnik in izračunali prihranke v primerjavi s klasično, nekolektivno gradnjo.



**VRSTNE HIŠE**  
VELIKOST PARCELE:  
1062 m<sup>2</sup>

število enot: 4

cena enote:  
109 000 €

cena ene  
prostostoječe hiše  
na isti parceli:  
206 080 €

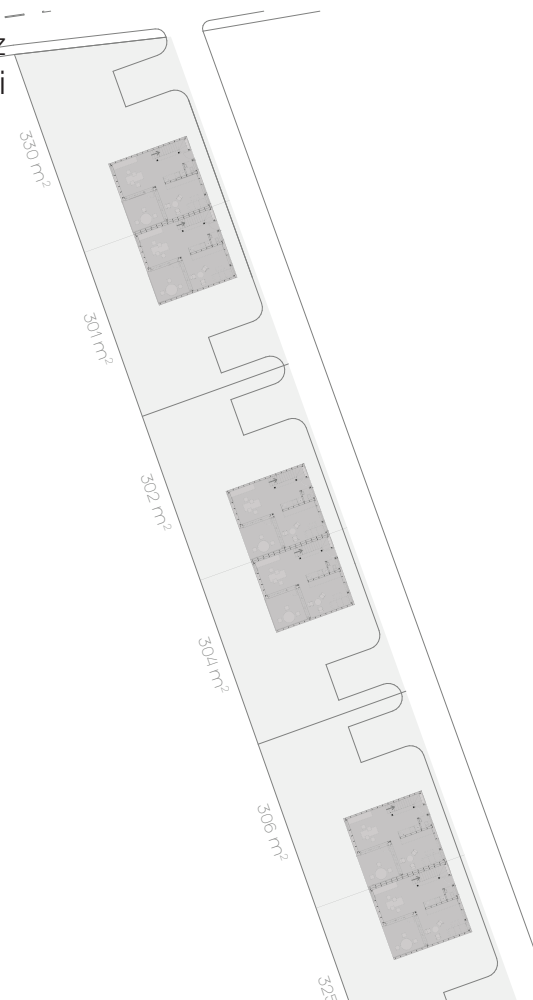
**Prihranek:**  
47%



# Raziskava

## Stroškovna ocena in prihranki

Na podlagi cene specifične parcele in stroškov gradnje, skupaj z vsemi podatki in dokumentacijo smo izdelali stroškovnik in izračunali prihranke v primerjavi s klasično, nekolektivno gradnjo.



**DVOJČKI**  
VELIKOST PARCELE:  
1870 m<sup>2</sup>

število enot: 6

cena enote:  
146 500 €

cena ene  
prostostoječe hiše  
na isti parceli:  
391 000 €

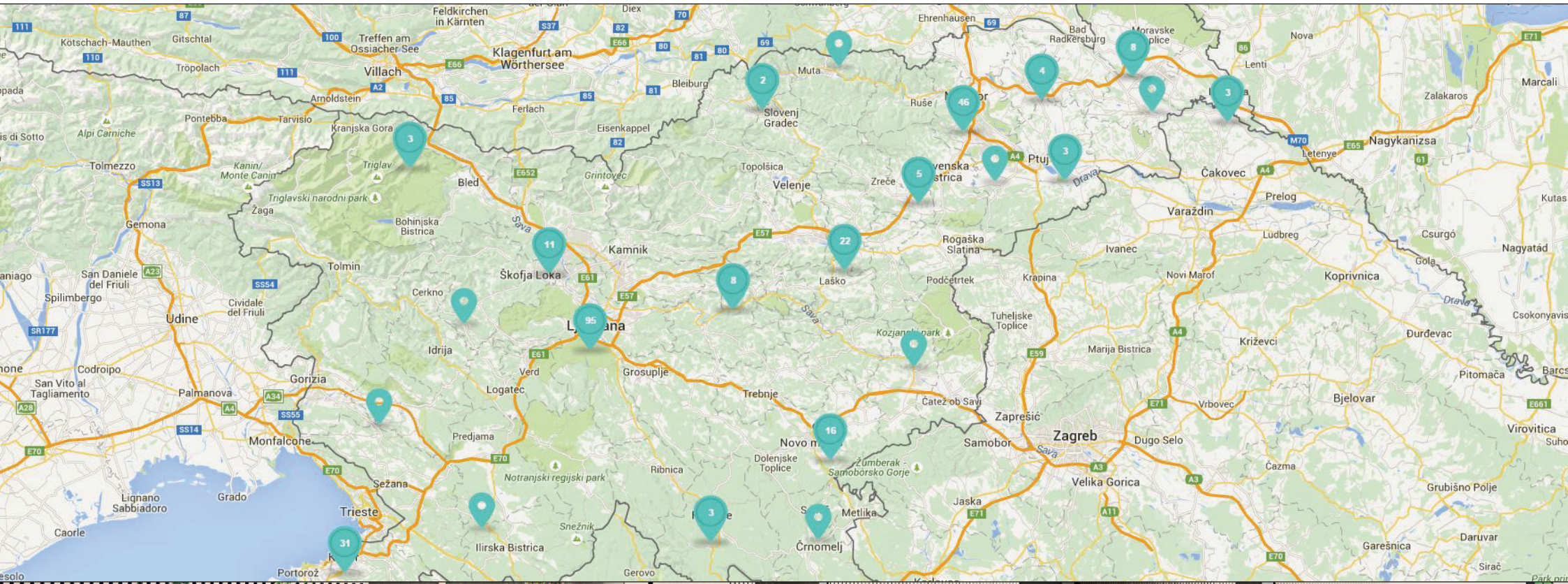
**Prihranek:  
63%**



# Raziskava

## Identifikacija nepremičnin

S študenti smo identificirali za kolektivno gradnjo primerne parcele, prav tako pa smo v sistem vključili tudi stanovanja, kjer je mogoč kolektivni najem.





# Produkt

**coinhab** domov o projektu kalkulator novice prijavi se iščem nepremičnino objavi nepremičnino

Imate primerno parcelo? Pišite nam

## Želite graditi 30% ceneje?

Če želite se prijaviti na Coinhab.com pridruži se

Projekt	so-gradnja	Cena (EUR/m <sup>2</sup> )	Ploščina (m <sup>2</sup> )
Ljubljana, Sostro	so-gradnja	196 EUR/m <sup>2</sup>	636 m <sup>2</sup>
Ljubljana, Vič	so-gradnja	200 EUR/m <sup>2</sup>	1041 m <sup>2</sup>
Ljubljana, Vižmarje	so-gradnja	195 EUR/m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
Ljubljana, Črnuče	so-gradnja	225 EUR/m <sup>2</sup>	802 m <sup>2</sup>
Ljubljana, Ljubljana	so-gradnja	150 EUR/m <sup>2</sup>	1756 m <sup>2</sup>

gradil bi najel bi

**vstopna stran**

Prvi stik uporabnika s Coinhab

# Produkt

## vstopna stran

**Ljubljana Center**  
zemljišče prodaja 160 EUR/m2 47 m2

že pridruženi



**rhiannon rose jelen**  
Drugo



**Marko Hozjan**  
Drugo



**Tadej Božak**  
Maribor



**Vanja Juhart**  
Kranj



**Marko Juric**  
Maribor



Prvi stik uporabnika s Coinhab, vse primerne nepremičnine

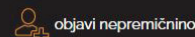
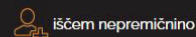
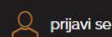
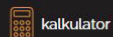
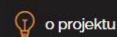
# Produkt

The screenshot shows the homepage of the co.inhab website. At the top is a dark navigation bar with the co.inhab logo and icons for 'domov', 'o projektu', 'kalkulator', 'novice', 'prijavi se', 'iščem nepremičnino', and 'objavi nepremičnino'. Below the navigation bar is a large image of a modern, white building with a glass facade. Overlaid on the image is the text 'co.inhab vas poveže z drugimi, ki bi želeli graditi ali najeti' and two yellow buttons labeled 'o gradnji' and 'o najemu'. Below the image is a teal section with three circular icons and text boxes describing the service process: finding co-builders, finding suitable real estate, and guiding through the process from idea to realization. At the bottom of the teal section is the text 'korak z nami, od ideje do doma'.

## o projektu

Podrobnejša razlaga projekta in pomoč za uporabnike

# Produkt



## investicijski kalkulator

S pomočjo kalkulatorja izračunaj koliko te stane hiša

### Podatki o gradnji

želenja velikost hiše ali stanovanja v m<sup>2</sup>

Označi v katerem tipu objekta bi rad živel, izbereš lahko eno možnost.

individualna  dvojček  vrstna hiša

Označi željeni cenovni razred gradnje.

nižja kvaliteta gradnje srednja kvaliteta gradnje visoka kvaliteta gradnje

### Podatki o zemljišču

velikost parcele na kateri boste gradili v m<sup>2</sup>

cena parcele na kateri boste gradili EUR/m<sup>2</sup>

Izračunaj

### Izračunana cena vaše hiše/stanovanja

Projektna dokumentacija 4%

EUR

Gradbena dela 75%

EUR

Forma, kjer lahko uporabniki izračunajo, koliko bi lahko prihranili, če bi se odločili za kolektivno gradnjo.

# Produkt

Inštalacije 21%	12.369 EUR
Skupna cena za gradnjo	58.900 EUR
Zunanja ureditev	5.007 EUR
Dodatni gradbeni stroški	8.835 EUR
Skupna cena	72.742 EUR
Skupna cena s kosom parcele	137.909 EUR

## investicijski kalkulator



Primerjava z drugimi tipologijami

### Če gradite sami



80 m<sup>2</sup>

velikost vaše enote

850 m<sup>2</sup>

velikost novega kosa parcele

na 850 m<sup>2</sup> veliki parceli

gradite sami

275.281 €

cena ene hiše na parceli

cena za eno individualno enoto brez sograditeljev

0%

### Individualne enote



80 m<sup>2</sup>

velikost vaše enote

425 m<sup>2</sup>

velikost novega kosa parcele

na 850 m<sup>2</sup> veliki parceli je

2

Individualnih hiš

177.531 €

cena enote in parcele

toliko bi prihranili na stanovanjsko enoto ob gradnji večih hiš na vaši parceli

36%

### Dvojček



80 m<sup>2</sup>

velikost vaše enote

283 m<sup>2</sup>

velikost novega kosa parcele

na 850 m<sup>2</sup> veliki parceli je

3

Dvojčkov

137.909 €

cena enote in parcele

toliko bi prihranili na stanovanjsko enoto ob gradnji dvojčkov na vaši parceli

50%

### Vrstne hiše



80 m<sup>2</sup>

velikost vaše enote

213 m<sup>2</sup>

velikost novega kosa parcele

na 850 m<sup>2</sup> veliki parceli je

4

Vrstnih hiš

114.577 €

cena enote in parcele

toliko bi prihranili na stanovanjsko enoto ob gradnji vrstnih hiš na vaši parceli

58%

Odstopanja izračuna so lahko do 20% v primerjavi z realnimi cenami.

Pridruži se in gradi ceneje

Ocena za primer, ko je uporabnik že vpisal dejanske podatke o parceli in zeleni kvadraturi. Sistem izračuna strošek gradnje tudi za druge tipologije.

# Produkt



## Primerjava cen najema po predelih v Ljubljani

Ko se odločiš za najem ali si po možnosti nov v mestu, ne veš za kateri predel mesta bi se odločil. Ponavadi iščemo stanovanja, ki so blizu našega dela ali fakultete. Na izbiro predela v katerem želimo živeti pa vpliva tudi cena.

### Primerjava cen najema po predelih v Ljubljani

Glede na bazo naših nepremičnin smo naredili primerjavo cen mesečnega najema na kvadratni meter za različne predele v Ljubljani. Cena najema je v Ljubljani najcenejša v Fužinah in znaša v povprečju 7,3 eur/m<sup>2</sup>. Fužine ležijo na severu zahodu Ljubljane in niso najbolj priljubljena destinacija najemnikov. Za najemnike je med drugim ugoden Vič, kjer je cena najema v povprečju 7,6 eur/m<sup>2</sup>. Ta predel pa je ugoden tudi za študente, saj so v okolici različne fakultete, kot npr. fakulteta za matematiko in fiziko, veterinarska fakulteta, fakultet za elektrotehniko, fakulteta za gradbeništvo, itd. Nato sledi večje naselje BS3 blokov, kjer je cena najema na m<sup>2</sup> okrog 7,9 eur. Naselje je del Bežigrada, kjer je veliko fakultet, kot npr. fakulteta za družbene vede, ekonomska fakulteta in upravna fakulteta. V tem predelu pa je tudi veliko upravnih in poslovnih objektov. Četrto mesto si delijo trije predeli, Šiška, Podutik in Koseze, cena na m<sup>2</sup> pa znaša v povprečju 8 eur. Te trije predeli so tudi lokacijsko zelo blizu, splošno pa so priljubljena destinacija najemnikov. Sledita predel Bežigrad in Stožice, kjer cena najema znaša v povprečju 8,3 eur/m<sup>2</sup>. Kar se tiče lokacije Bežigrad-a in Stožic velja podobno kot za naselje BS 3. Presenetljivo je nekoliko višja cena najema na Bizoviku, kjer cena znaša 8,4 eur/m<sup>2</sup>. Nekoliko dražja predela v Ljubljani sta

#### Teme

Stanovanjska zakonodaja  
Stanovanjska problematika  
Gradnja stanovanja  
Gradbeno dovoljenje  
Coinhab

#### Objave

25.06.2015, Različne faze gradnje

Cena gradnje se spreminja od objekta do objekta, na ceno vpliva tip konstrukcije, kompleksnost konstrukcije in inštalacij, zhatvenost detajlov, kvaliteta materialov, velikost objekta, ipd.

23.06.2015, Študentsko stanovanje ali študentski dom

Nov korak v življenju in začetek samostojne poti zaznamujejo prve, še kako pomembne odločitve. Ena izmed njih je tudi izbira študentskega prebivališča. Verjetno se veliko študentov sprašuje, kakšno okolje bi najbolj pripomoglo k uspešnem zaključku št

15.06.2015, Kdaj je parcela, kljub temu da je zazidalna, lahko problematična?

Pogosto bodoči stanovalci kupijo parcelo takoj, ko je ta

blog

Blog, kjer smo redno pisali članke, ki so se ukvarjali s tematiko kolektivne gradnje in problemi nepremičninskega trga.

# Produkt

The screenshot displays the user interface of the 'coinhab' website. At the top, there is a navigation bar with icons for home, project, profile, and announcement. Below this, a teal header shows the user's name 'Jure Škorc' and navigation options for profile, proposed projects, and my projects. The main content area features a large image of a living room with a black armchair. To the left of the image, there are icons and text indicating '84 m2', 'stanovanje ali soba', 'najem', and 'vrtec, o šola, trgovina, avtobusno p.'. To the right, a large orange circle contains the price '650 eur' and the location 'Ljubljana, Tabor'. Below the image, the user's profile picture and name 'Jure Škorc' are visible, along with a 'Zapusti skupino' button. The 'Opis' section contains text about the property: 'Na Taboru, v centru Ljubljane oddamo delno opremljeno lepo 3,5-sobno stanovanje. Stanovanje je veliko 84m2, dodatno je še 10m2 velik balkon, ki gleda na notranji vrt, in klet. Ogrevanje je na toplovod, v nepremičnini je optični kabel za internet.' The 'Vprašanja' section is also visible at the bottom.

## stran nepremičnine in skupina sograditeljev

Vsaka nepremičnina v sistemu dobi svojo spletno stran, kjer so navedeni vsi podatki in imena uporabnikov oziroma bodočih sograditeljev, ki jih nepremičnina zanima.

za več vas vabimo, da obiščete  
[www.coinhab.com](http://www.coinhab.com)

---

*Projekt delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega socialnega sklada. Projekt se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete 1. Spodbujanje podjetništva in prilagodljivosti ter prednostne usmeritve 1.3 Štipendijske sheme, v okviru potrjene operacije »Po kreativni poti do praktičnega znanja«.*

