# Financování realitních projektů v době pandemie
# 21/10/2020, Praha

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

# Financování realitních projektů

*Covid 19 = Credit crunch 20?*

*Dopady pandemie na nemovitostní trh*

*Financování rezidenční výstavby v době pandemie*

*Kvíz- otázka za milión*

# Covid 19 => Credit crunch 20???

# Covid 19 => Credit crunch 20???

***Credit crunch:*** **náhlé snížení dostupnosti úvěrů nebo náhlé zpřísnění podmínek pro získání půjčky od bank**

- Robustní stav bankovního sektoru díky vysoké kapitalizaci a silné ziskovosti posledních let
- Razantní uvolnění monetární politiky skrze snížení úrokových sazeb a uvolnění striktních parametrů na poskytování hypoték (LTV 90%, zrušení parametru DSTI)
- Zákonné či individuální Moratorium na splácení retailových i korporátních půjček
- Masivní fiskální impuls díky plošné či adresné podpoře zasažených oborů (Antivirus, Kurzarbeit, Covid nájem apod)

***Pandemie Covid 19 nevedla ke krizi likvidity:*** **banky a finanční trhy pokračují ve financování a podpoře ekonomiky; na rozdíl od krize 2008, 2009 nedošlo k zamrznutí toku likvidity**

# Dopady pandemie Covid na nemovitostní trh

***Cash inflows:*** **mnoho nemovitostních projektů zasaženo částečným a/nebo dočasným výpadkem příjmů/ poptávky**

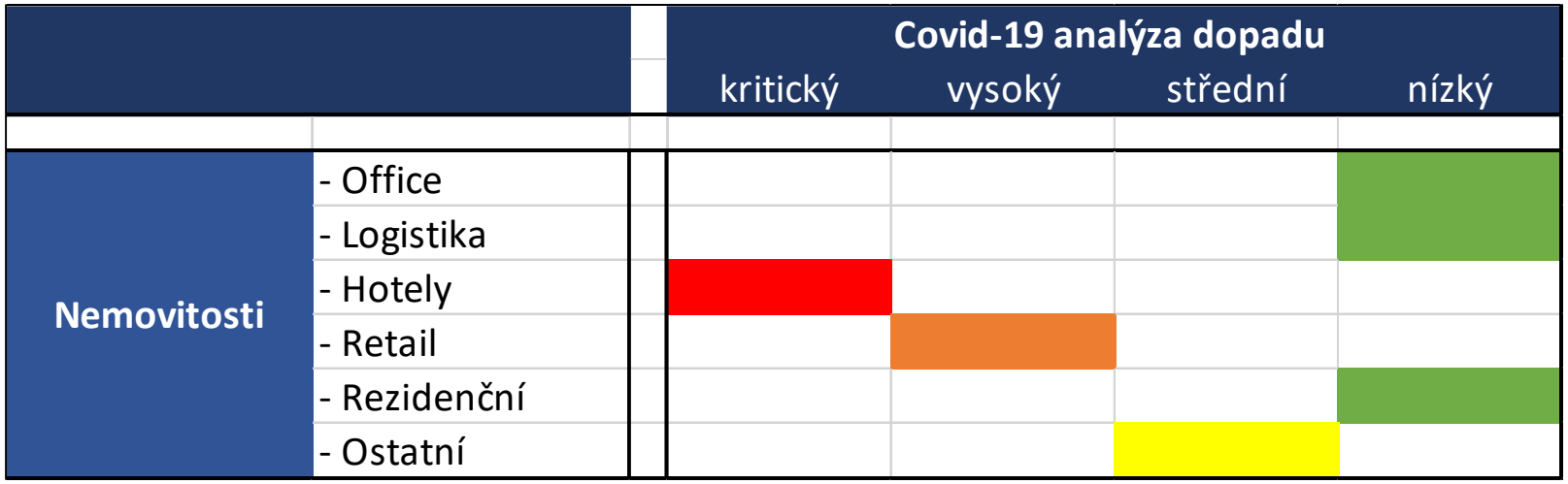
- Krátkodobé rezidenční nájmy- výpadek Airbnb, Booking.com, lokální portály a platformy
- Dlouhodobé rezidenční nájmy- nižší příjmy OSVČ, redukce mzdových příjmů, rostoucí nezaměstnanost
- Cestovní ruch- vládním nařízením či dobrovolně zavřené hotely, penziony, restaurace
- Komerční nájmy- zavřené obchodní centra, maloobchodní jednotky, změna nákupních návyků
- Industrial & logistika- přerušení či omezení výroby a jiné obchodní činnosti

***Cash outflows:*** **výdaje se musí průběžně hradit bez ohledu na aktuální situaci**

- Ostatní provozní náklady- energie, služby
- Finanční náklady- úroky, splátky jistiny
- Mzdové náklady

# Dopady pandemie Covid na nemovitostní trh

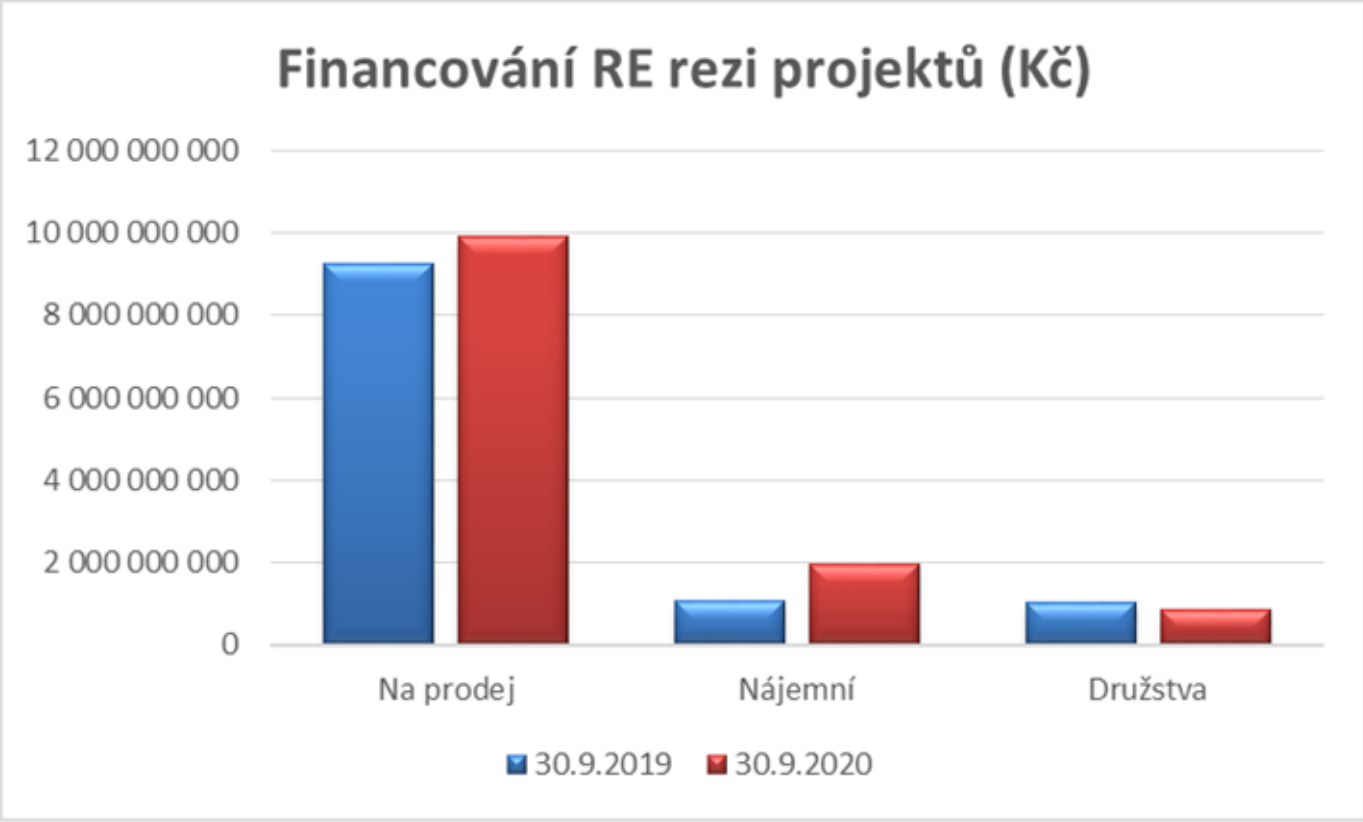
***Dopad pozitivní/ neutrální:*** **logistika a rezidenční segment se jeví jako vítězové krize díky stabilitě či růstu cen tažené pokračující poptávkou po skladovacích halách a bydlení ve velkých městech**




***Dopad negativní:*** **hotely a retail čelí největším výzvám díky zavedení preventivních zdravotních opatření a výraznému poklesu poptávky zejména ve velkých městech a větších nákupních centrech**

# Financování rezi výstavby během pandemie

***Dostupnost financování:*** **po překonání velké míru nejistoty ohledně rizika zamrznutí trhu banky nadále pokračují ve financování rezidenční výstavby a jsou připraveny uspokojit poptávku po kvalitních projektech**



# Financování rezi výstavby během pandemie

***Principy financování:***

- Platné územní rozhodnutí, stavební povolení
- Ošetření stavebního rizika- parametry smlouvy o dílo, zkušenosti developera a stavební společnosti
- Požadavek na proinvestování vlastních zdrojů
- První čerpání podmíněno získáním dostatečných předprodejů

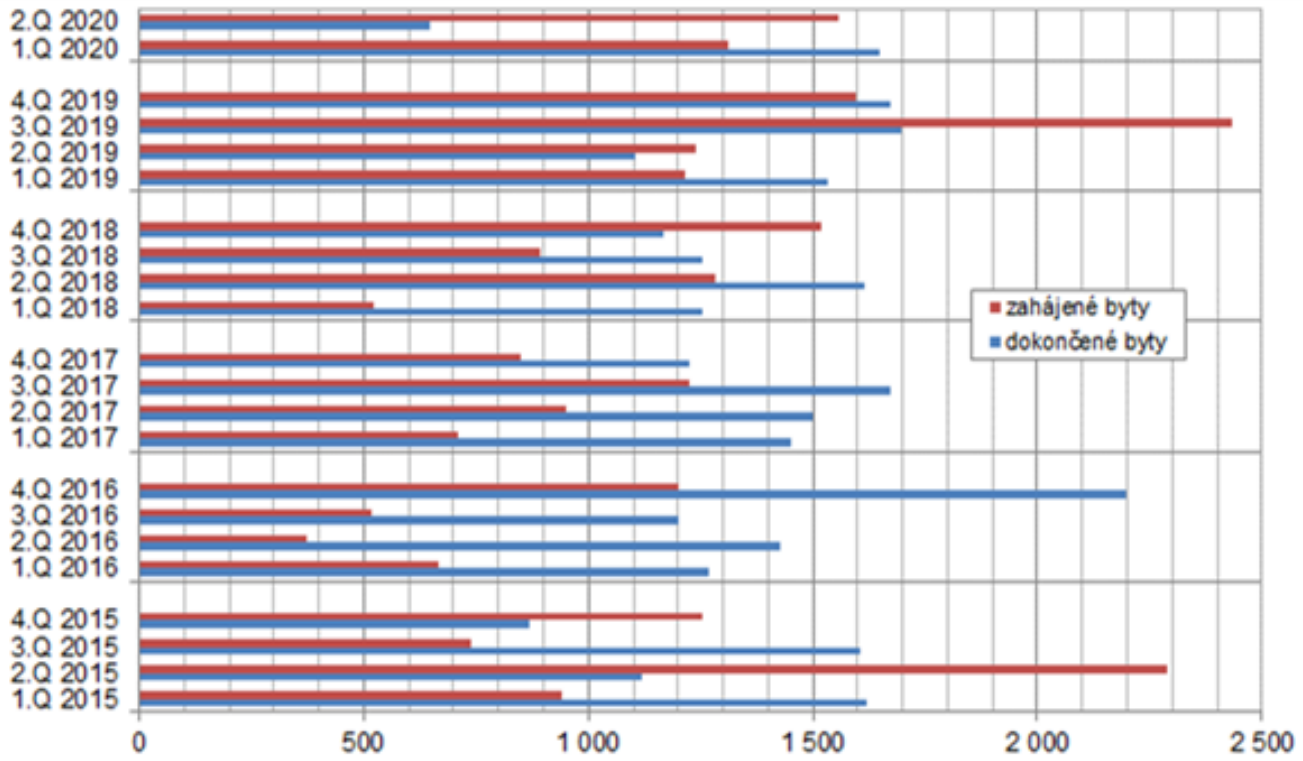
***Trendy:***

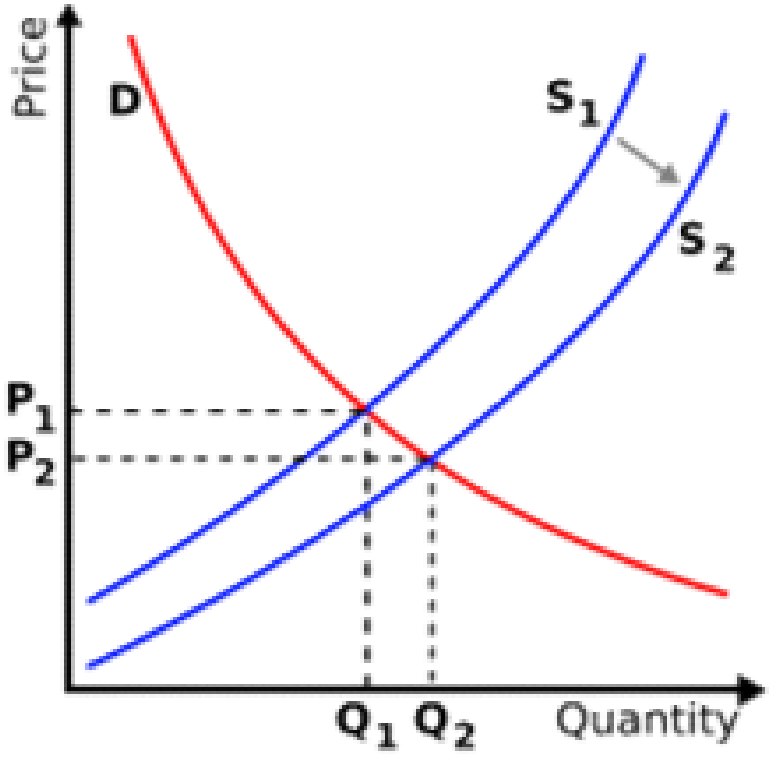
- Družstevní bydlení etablováno jako plnohodnotný formát
- Nájemní bydlení jako koncept budoucnosti pro uspokojení bytových potřeb
- Individuální investice do pořízení nájemních bytů nahrazeny institucionálními platformami (investiční fondy, aplikace Investown apod.)

# Zpátky do škol- nabídka vs. poptávka

***Otázka za milión:*** **je současná nízká stavební aktivita v Praze problémem nedostatečné nabídky nebo poptávky?**

**Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze podle čtvrtletí v letech 2015 až 2020**



# Zpátky do škol- nabídka vs. poptávka

***Otázka za milión:*** **je současná nízká stavební aktivita v Praze problémem nedostatečné nabídky nebo poptávky?**