Financování nemovitostí: aktuální trendy 2019

Antonín Pospíšil

Stavební fórum

21.10.2019

Aktuální trendy 2019

Charakteristika trhu CEE ve 3. čtvrtletí 2019:

- globální nejistoty (včetně Brexitu) nemají (zatím) vliv na apetit investorů v zemích CEE - velká diversita napříč regionem

- krom amerických a evropských investorů přicházejí do CEE i noví zájemci z Asie (Korea) + na českém trhu nárůst podílu místních investičních fondů

- nedostatek nabídky „prime products" vede k poptávce po „alternativních produktech" jako jsou hotely, studentské ubytování, nájemní bydlení, zdravotní služby, senior houses

- vzrůstá zájem o „secondary assets" v prime lokalitách – důležitý je asset a property management

Aktuální trendy 2019

Charakteristika trhu CEE ve 3. čtvrtletí 2019:

- penzijní/pojišťovací fondy mají dostatek vlastních zdrojů => žádají nižší leverage (LTV) a dlouhý tenor (10Y), výjimkou nejsou „interest only" struktury s možností (výrazné) distribuce

- nedostatek nabídky projektů vede k obnovení „forward purchase"/zpětným odkupům

- nárůst e-commerce se odráží v přesunu zájmu investorů z čistého retailu => do logistiky

- pokračuje zájem (strategických) investorů o nákup portfolií a jejich konsolidaci

Aktuální trendy 2019 v ČR

Podmínky financování ve srovnání s 2018 téměř nezměněny:

Financování developmentu

- zapojeny zejména lokální banky

- 60 – 70 % LTC, pře-(pronájem/prodej) =>žádná spekulace

Financování investic

- buď nízké 50 – 55% LTV

- limitované splátky (případně interest only) a možnost distribuce, anebo 65 – 70% LTV, 15-20, výjimečně i 25 letý amortizační plán

KONCETRACE – bankovní trh naráží na kapacitní možnosti => prostor pro ekvity, bondy apod.

Děkuji za pozornost

Antonín Pospíšil