



Financování nemovitostí aktuální trendy 2017-2018

Charakteristika trhu CEE 1H 2017:

- Globální nejistoty nemají vliv na apetit investorů v zemích CEE
CEE investice 5,6 mld EUR (>2007), 10% nárůst oproti 2016,
ČR 37% s 2,2 mld CZK (retail), Polsko 29% 1,53 mld EUR
- YIELDY v CEE stále potenciál na mírné snížení 10 – 25 bps
(v ČR jsou yieldy v rámci CEE nejnižší)
- Yieldy v rámci Evropy: u PRIME nižší než v r 1990 (6,0% - 3,5%) => omezený prostor pro další snižování, yieldy na sekundárních trzích se nevrátily k hodnotám z r 2007 (5,0% - 6%)
- Investoři se smiřují s nižšími výnosy výměnou za „bezpečnost“ transakce

- Investoři se soustřeďují na **kvalitní dealy na sekundárních trzích**, za předpokladu, že jsou spokojeni s kvalitou nájemníků, délkou smluv, a „znovupronajatelností“ prostor:
=> asset management, property management, maintenance
- Nedostatek nabídky „prime products“ vede k poptávce po „**alternativních produktech**“ jako jsou hotely, studentská ubytování, residence na nájem, zdravotní služby, senior house

Podmínky financování v podstatě nezměněny:

- Basle III => RWA => klíčová role valuace (LTV), stability cash flow, zkušenosti developera/investora
- Orientace bank na financování I>D (nižší spotřeba RWA)
- 55 – 65 % LTV, kvalitní aktivum, tenor 5 let
- Přebytek likvidity, transakce > 100 mil EUR,
- Vysoká koncentrace
- Zvýšení podílu alternativního financování: bondy, penzijní fondy, pojišťovny, soukromý kapitál

Trendy u financování kanceláří:

- Kvalita/atraktivita „office space“ a okolí nabývá klíčového významu (=> nájemce)
- Certifikace + „sustainability“ (náklady – kvalita nájemců, stabilita cash flow)
- Délka nájemních smluv se zkracuje
- ZKUŠENOST developera/investora
- PRIME x SECONDARY (re-leteability, location)
- 70 % LTV x 50-55% LTV (podstatný exit LTV)



Kontakt

Děkuji za pozornost 😊

Lenka Kostrounová
lkostrounova@csob.cz
+420 603 800043