

Financování družstevní výstavby

Veronika Marková
Realitní obchody- regiony

Praha

23.01.2020

Nemovitostní financování v roce 2020?

Výhled makro:

- V jaké *fázi ekonomického cyklu* se nacházíme?
Ochlazení růstu - korekce nebo příchod recese
- Jaké budou na trhu panovat *měnové podmínky*?
Pozvolné utahování měnové politiky vs. pokračování uvolněné politiky

Výhled nemovitostní trh:

- **Poptávka** - residenční trh ovlivněn demografickou situací, nárůstem počtu obyvatel zejména větších měst, investicemi do nemovitostí jako oblíbenou formou uložení peněz, ale také kroky centrální banky
- **Limitovaná nabídka** zejména díky ne zcela přívětivému institucionální prostředí ČR a nedostatku stavebních kapacit na trhu

Lze tedy očekávat mírný *růst prodejních cen a cen nájmu*

Nemovitostní financování - trendy

Bankovní financování:

Základní principy nemovitostních úvěrů:

- Financování účelových projektů – **jednoúčelová společnost**
- Důraz na **investování vlastních prostředků**
- Financování založené na budoucím **CF projektu**
- Financování do určitého **Loan to value** koeficientu
- Monitoring a striktní **kontrola banky** nad čerpáním úvěru
- Požadavek na **ziskovost projektu**
- Financování výstavby s ohledem na nejistoty budoucího vývoje trhu nemovitostí – žádný land bank
- Tlak na **profitabilitu** poskytnutých úvěrů vzhledem k vyšším kapitálovým požadavkům regulátora

Nemovitostní financování - trendy

Bankovní financování:

Nabídka financujících bank:

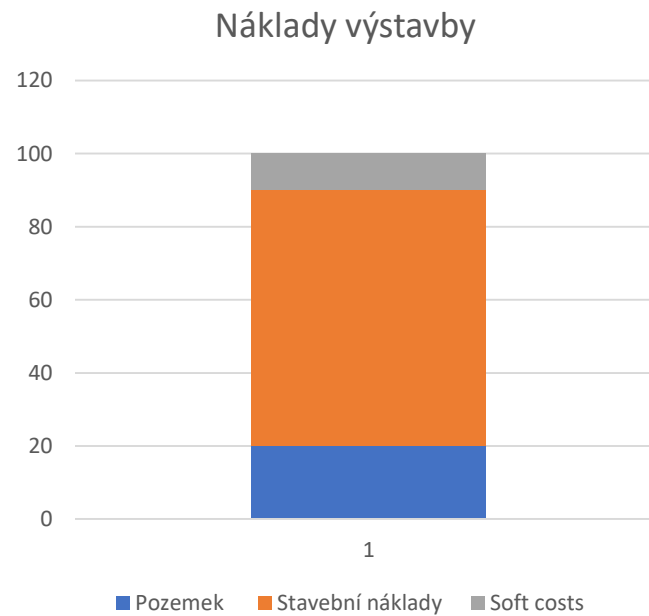
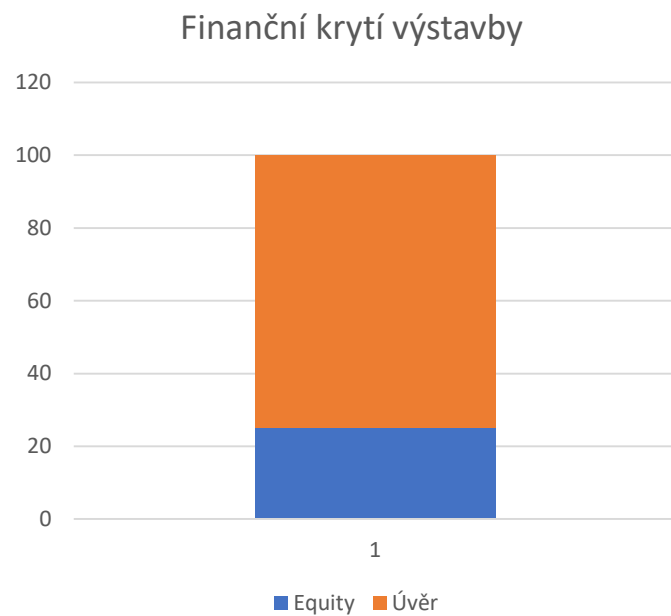
- **Profesionální týmy specialistů** na nemovitostní financování
- **Poradenství** při strukturování a sekundární kontrola právních a strukturových elementů dané transakce
- Bezpečná a spolehlivá infrastruktura pro **vypořádání** nemovitostních transakcí
- **Navazující financování budoucích kupujících** = hypoteční úvěrování

Podpora nových nebo rostoucích segmentů trhu:

- Financování **družstevního a nájemního bydlení** jako jedno z řešení současné kritické bytové situace zejména ve velkých městech
- Podpora výstavby **domů** s pečovatelskou službou **pro seniory**
- **Profinancování hodnoty portfolia** nemovitostí zejména domácích investorů na kvazi-korporátních principech (např. fondové SICAV struktury apod.)

Potřeby financování

Dostupnost bydlení může být podpořena vkladem pozemků ze strany měst a obcí v kombinaci s podporou nižších nákladů na financování (dotační tituly, záruky)



Bankovní financování družstevního bydlení

- Financujeme pouze BYTOVÁ družstva, nikoliv jen družstva!
- Základní požadavek banky => zkušený developer a zároveň zkušený „správce“ bytového družstva
- Development - striktní účelovost čerpání prostředků a monitoring výstavby
- Úvěr je poskytován na výstavbu s následnou fází splácení pro bytové družstvo
- Za předem stanovených podmínek dochází k vystoupení developera z družstva
- Úvěr je poskytován bytovému družstvu na kupní cenu celého bytového domu po jeho dokončení a naplnění 100% obsazenosti členy družstva
- Podmínka 1 byt = 1 člen => diverzifikace rizika
- BD financujeme pouze včetně DPH
- Investorem zakládající členové družstva včetně participace měst a obcí – vždy podřízenost externímu financování
- Vlastní prostředky ve výši 30%
- První čerpání při min 50% obsazenosti družstva přístupujícími členy

Družstevní bydlení - budoucnost rezidenčního trhu?

Trh vlastnického bydlení bude v blízké budoucnosti čelit několika výzvám:

- růst úrokových sazeb
- zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů - LTV, ukazatele stanovené regulátorem
- nedostatečná kupní síla domácností díky výraznému nárůstu cen nemovitostí

Trh družstevního bydlení může být řešením bytové situace v mnoha regionech:

- uspokojení bytové potřeby je základní potřebou všech domácností
- demografické výhledy ukazují nárůst počtu obyvatel ve velkých městech
- očekávaná poptávka po zlepšení kvality bydlení díky zvyšující se životní úrovni



zajímavá příležitost pro města, developery, etablovaná družstva a banky