

Trendy nemovitostního financování - regiony

8/10/2019, Olomouc

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

Nemovitostní financování 2019

Skutečný vývoj vs. Predikce trhu: makro, poptávka vs. nabídka; udržitelnost současných tržních cen; likvidita trhu

Poptávka/ nabídka v regionech: vývoj výstavby; regionální diverzita; korelace s makro

Trendy financování nemovitostí: apetit bank; požadované parametry; nové trendy

Vývoj trhu 2019

Vývoj makro:

- V jaké fázi **ekonomického cyklu** se nacházíme?- **ochlazení růstu** vs. recese
- Jaké budou na trhu panovat **měnové podmínky**? – pozvolné utahování měnové politiky vs. **pokračování uvolněné politiky**
- Jak se bude vyvíjet **kurz koruny**?- trajektorie apreciacie dle ČNB, nebo **stabilita** či oslabení kurzu **díky negativnímu globálnímu sentimentu**

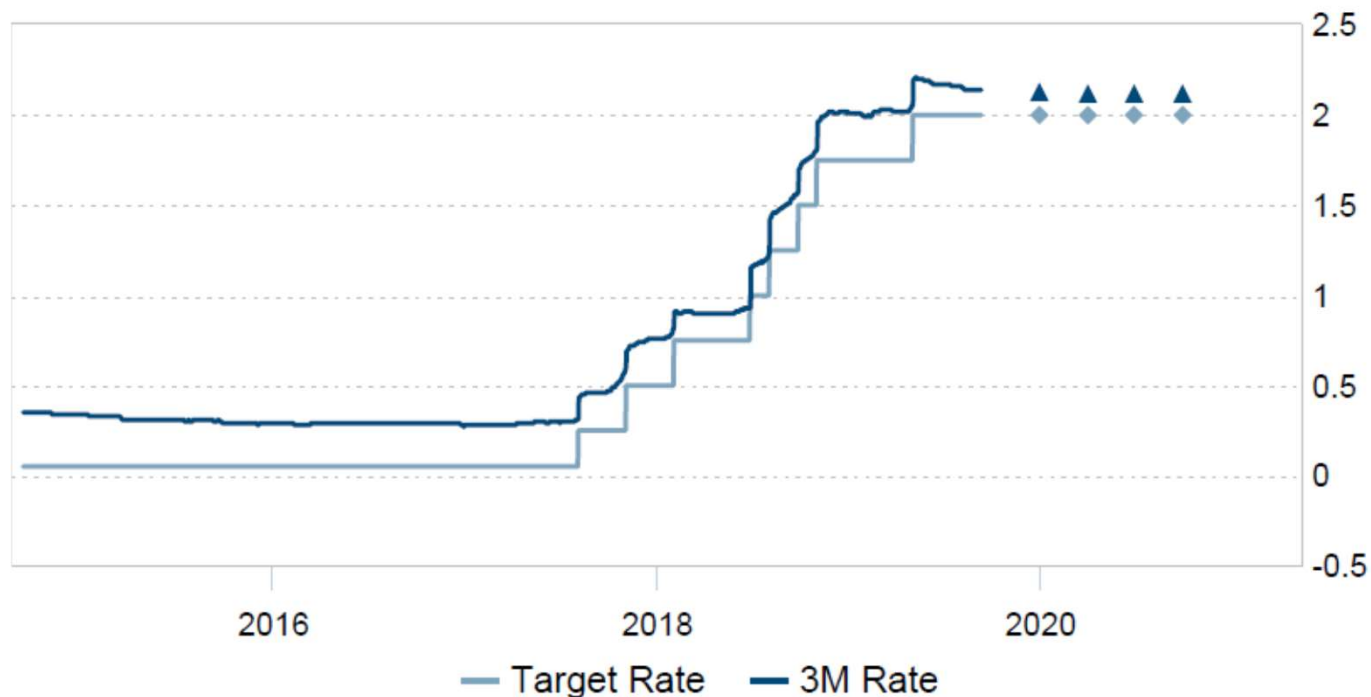
Vývoj nemovitostní trh: základní scénář naplněn

- Pokračování **solidní poptávky po nemovitostech** – residenční trh, kanceláře, logistika, průmyslové haly, retail? (saturace)
- **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**

Vývoj makro 2019

Oproti původním predikcím ČNB přistoupila pouze k jednomu navýšení základní sazby

Short Term Yields



Source: FactSet, Erste Group Research

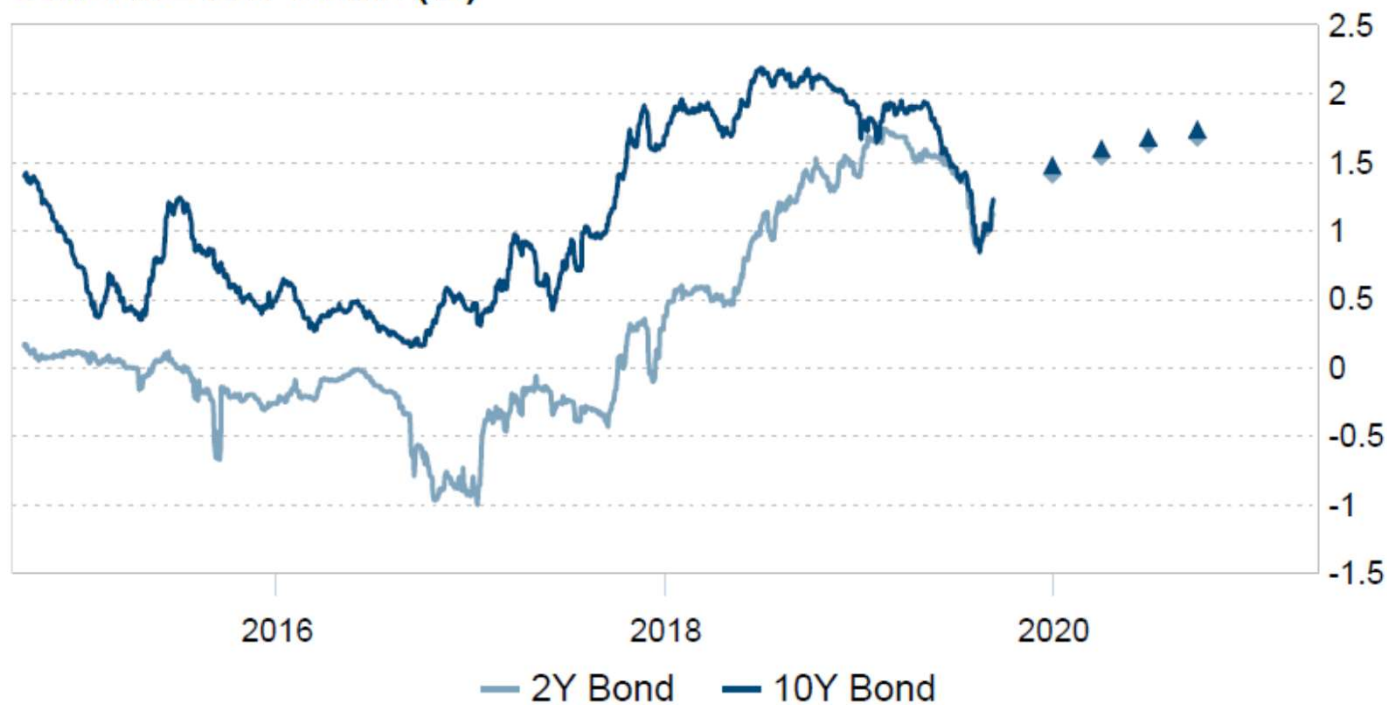
Market (%)	Spot	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3
Target Rate	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3M Rate	2.14	2.13	2.12	2.12	2.12

Source: FactSet, Erste Group Research

Vývoj makro 2019

Externí nejistoty a rizika vedly k poklesu a zploštění výnosové křivky

Generic Bond Yields (%)



Source: FactSet, Erste Group Research

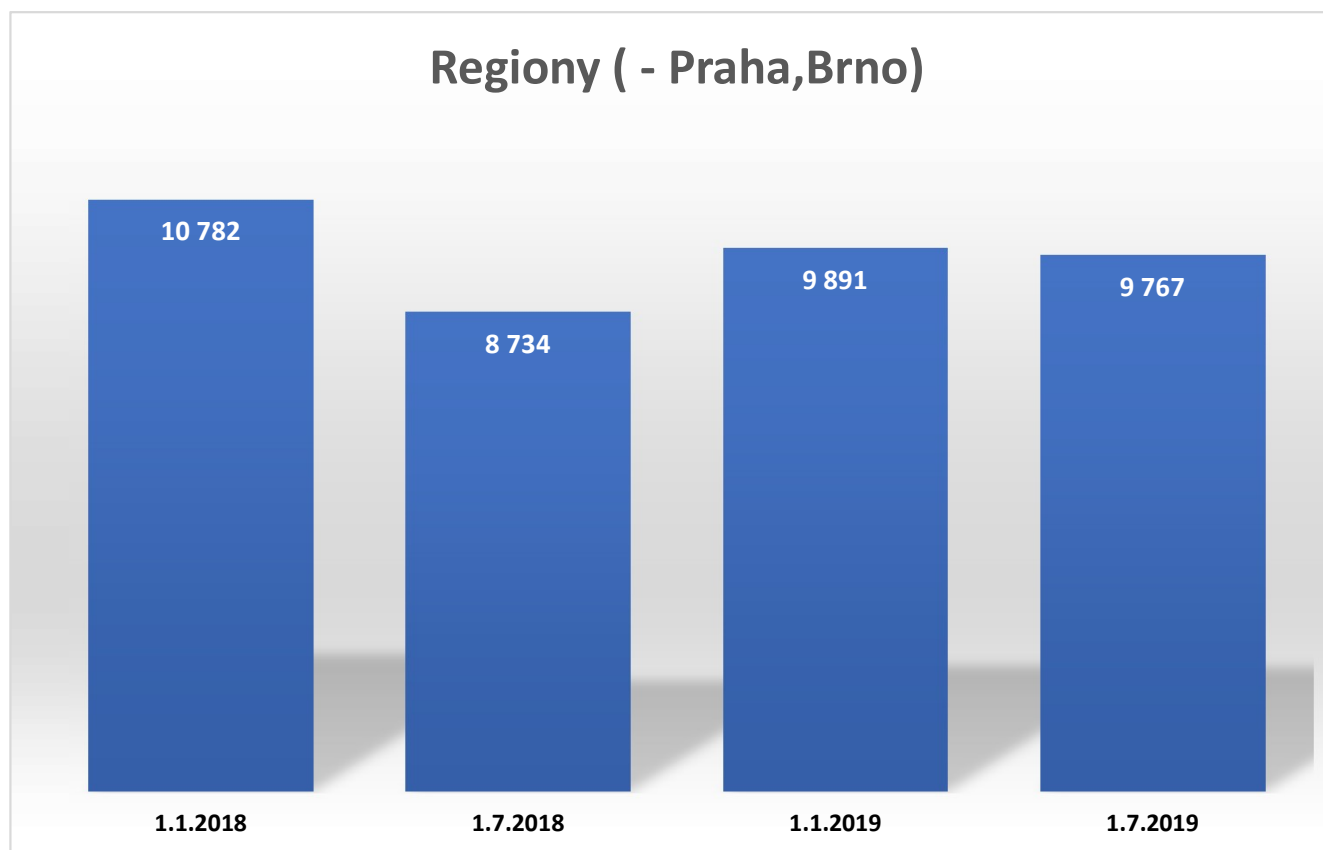
Očekávaný vývoj trhu 2019/ 2020

Pokračující nejistoty pro financování nemovitostí:

- **Kupovat vs. Prodávát** – udržitelnost yieldů, vývoj budoucí hodnoty
- **Stavět vs. Odsunout** výstavbu – budoucí poptávka (dopad regulace hypoték), stavební kapacity, náklady, stavební povolení
- **Zajistit** úrokové riziko vs. **Float** sazba – vývoj krátkodobých a dlouhodobých sazeb
- Úvěry v **CZK vs. EUR** – úroková arbitráž, nižší sazby a potenciál apreciacie koruny

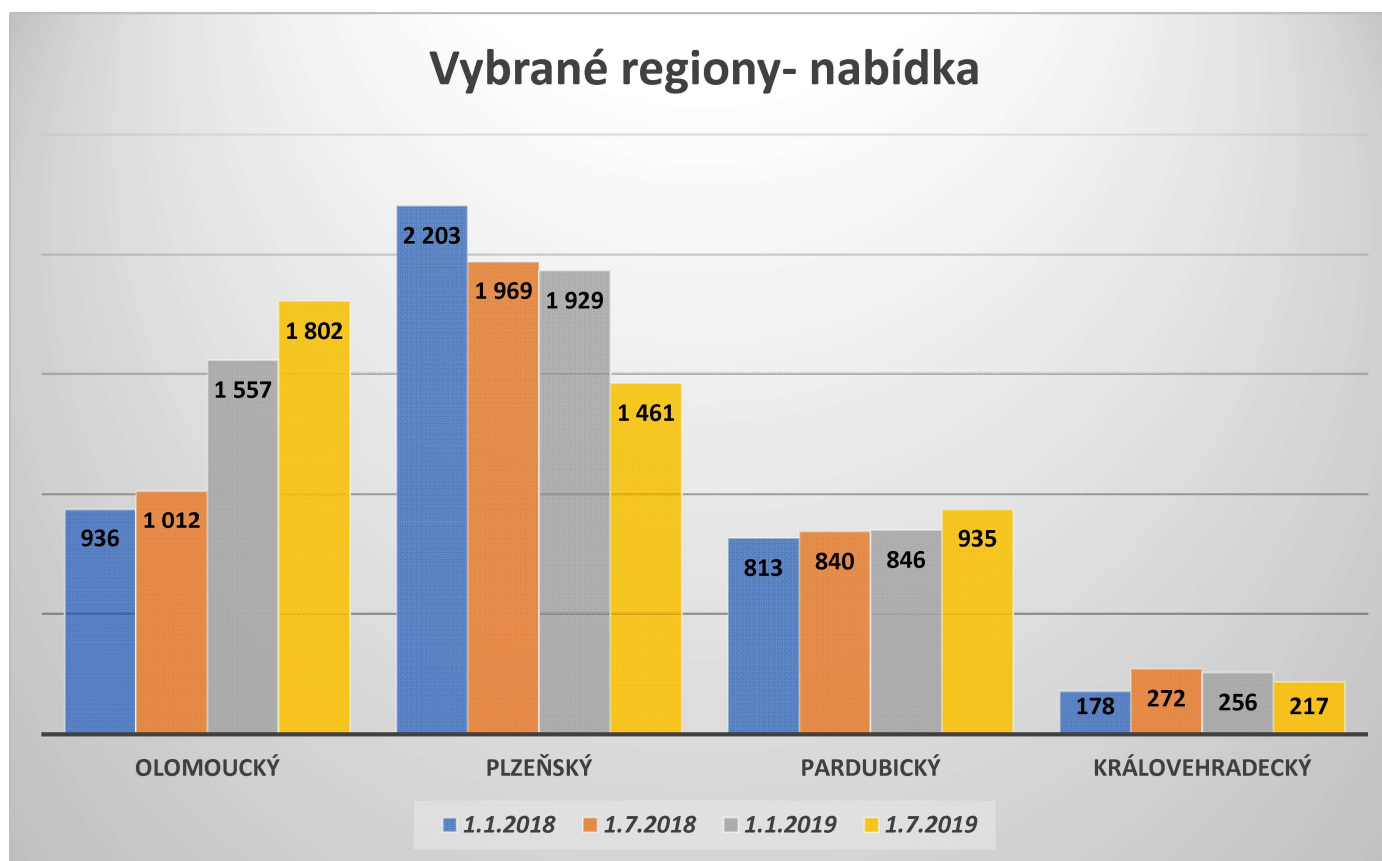
Nabídka a poptávka v regionech

I přes ztížené podmínky na trhu (regulace hypoték, stavební kapacity, růst cen vstupů) si nabídka nových bytů v regionech udržuje solidní dynamiku



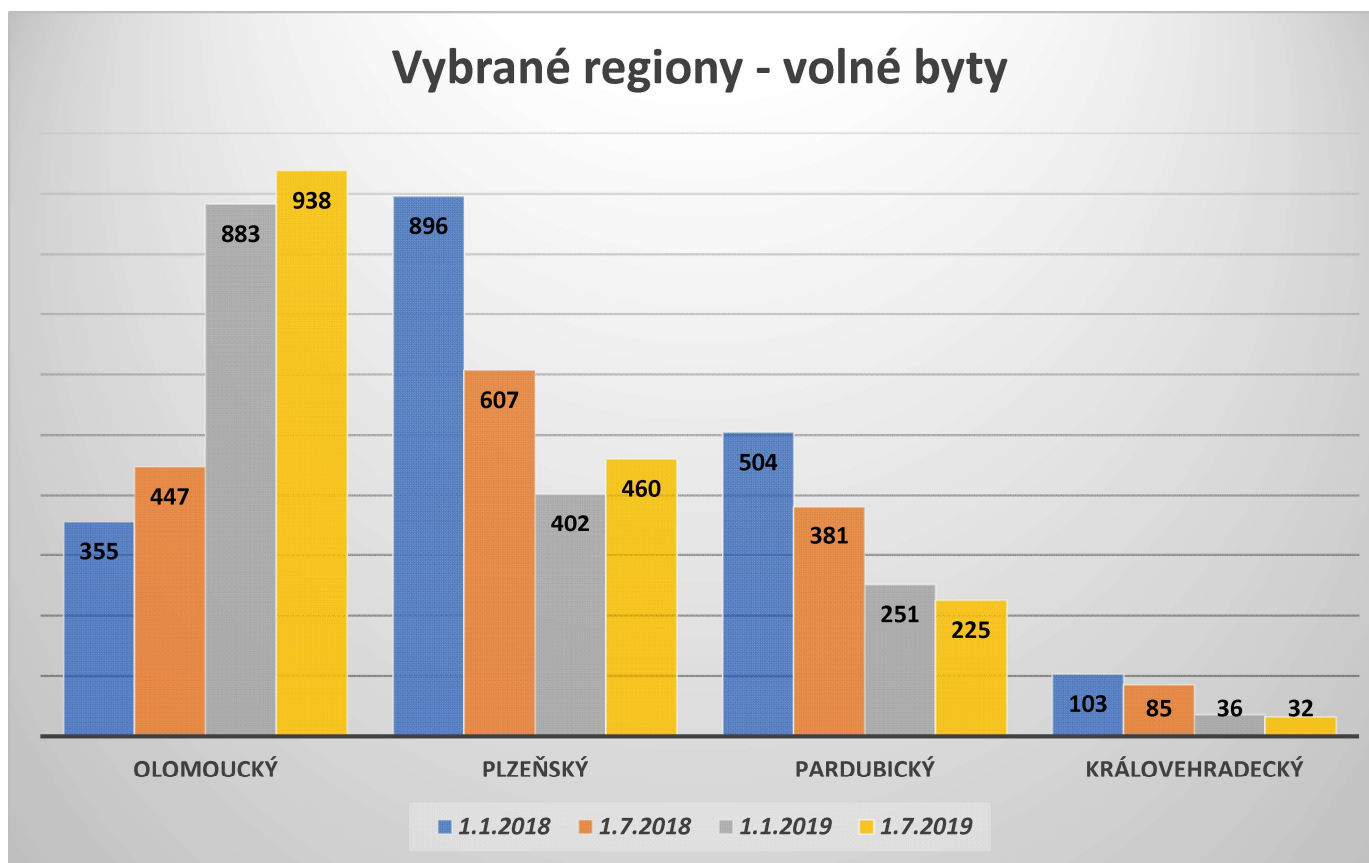
Nabídka a poptávka v regionech

Aktivita developerů v jednotlivých krajích zohledňuje jak ekonomický a demografický vývoj daného regionu, tak administrativní náročnost získání potřebných povolení



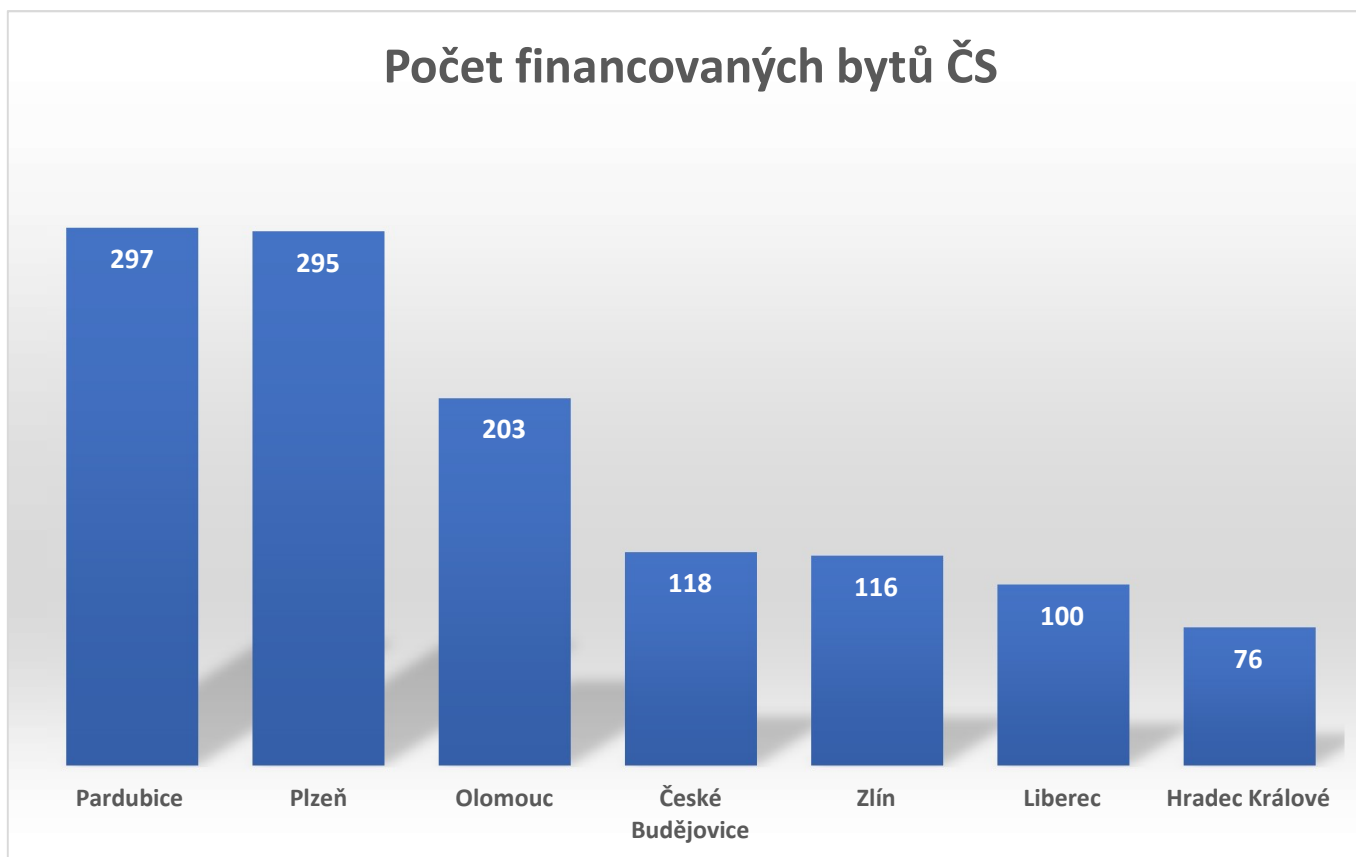
Nabídka a poptávka v regionech

Některá krajská města vykazují prvotní známky přehřátí trhu



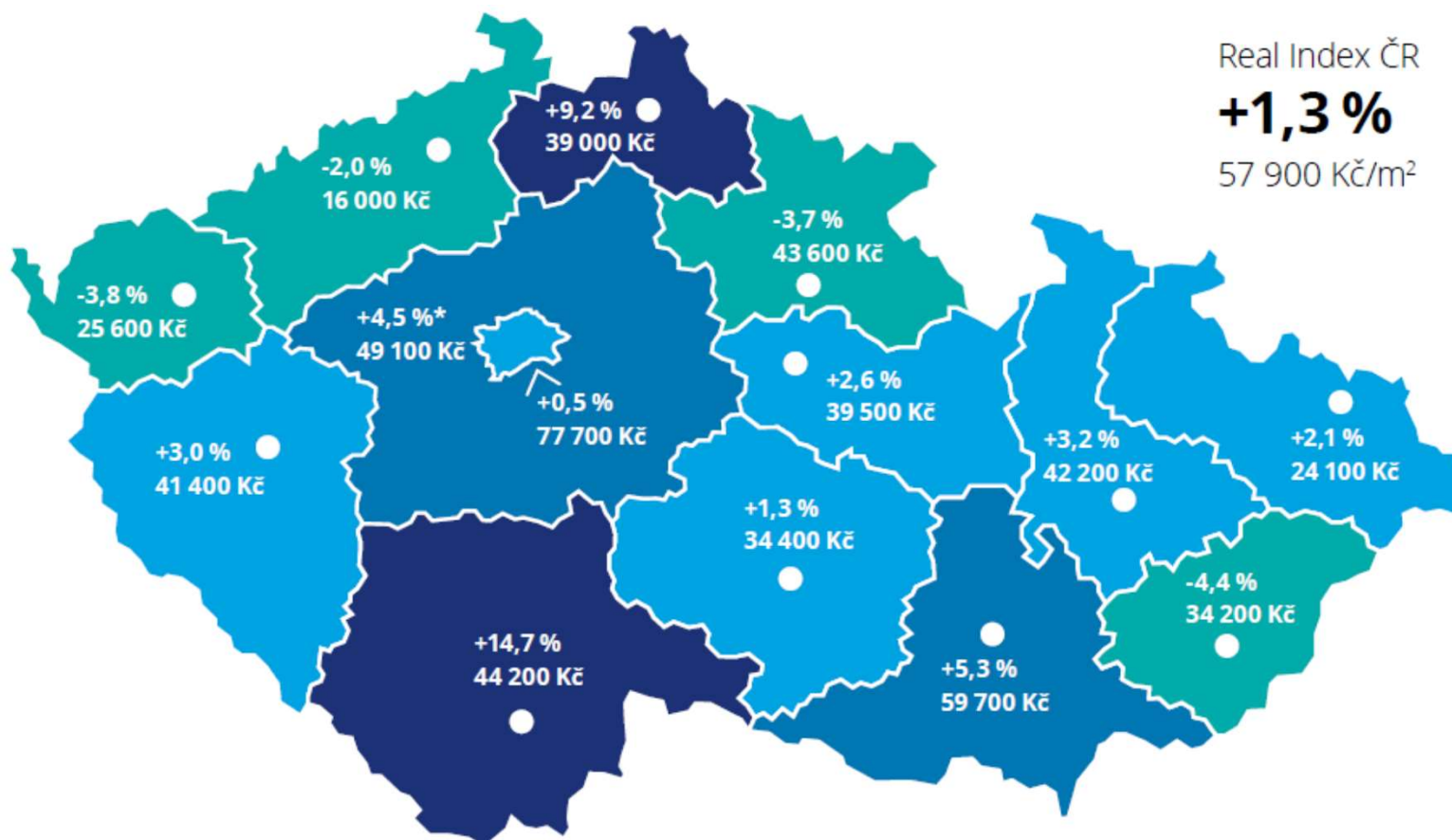
Nabídka a poptávka v regionech

Jak Česká spořitelna, tak ostatní banky, jsou aktivní v poskytování financování výstavby rezidenčního bydlení napříč regiony



Nabídka a poptávka v regionech

Rostoucí náklady na výstavbu v kombinaci se solidní poptávkou se promítají do zvyšujících se cen nemovitostí



Nemovitostní financování - trendy

Bankovní financování:

Základní principy nemovitostních úvěrů:

- Financování účelových projektů typu **ring-fenced SPV**
- Financování založené na **CF projektu** včetně kontroly ze strany banky
- Monitoring a striktní **kontrola banky** nad čerpáním úvěru
- Požadavek na finanční krytí rozpočtu včetně adekvátní porce **vlastních zdrojů**
- Struktura splátek odpovídající CF projektu s možností využít **balloon** splátku

Apetit bank začíná zohledňovat současnou fázi cyklu:

- **Obezřetná ochota bank** financovat zejména segment výstavby s ohledem na nejistoty budoucího vývoje trhu nemovitostí – žádný landbank, **výjimečně spekulativní element**
- Důraz na dodržování či utážení požadovaných ukazatelů na **equitu a LTV** vzhledem k výraznému nárůstu cen nemovitostí v posledních letech – ochrana proti případné cenové korekci (paralela s hypotečním trhem)
- **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
- Efektivní spolupráce s **hypotečními specialisty** pro rezidenční výstavbu a nabídka hypotečních úvěru „šitá na míru“
- Bezpečná a spolehlivá infrastruktura pro **vypořádání** nemovitostních transakcí

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.)

Nájemní bydlení- budoucnost rezidenčního trhu?

Trh vlastnického bydlení bude v blízké budoucnosti čelit několika výzvám:

- zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů- LTV, DI...
- nedostatečná kupní síla domácností díky výraznému nárůstu cen nemovitostí

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

- uspokojení bytové potřeby je základní potřebou všech domácností
- očekávaná poptávka po zlepšení kvality bydlení díky zvyšující se životní úrovni
- změna a preference chování u mileniánů a generace



zajímavá investiční příležitost pro developery, institucionální investory a banky