



Financování bytové výstavby 20/10/2021, Praha

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

Financování bytové výstavby

Strukturální posun v rezidenční výstavbě

Vývoj financování hypoték fyzických osob

Změna měnové politiky ČNB

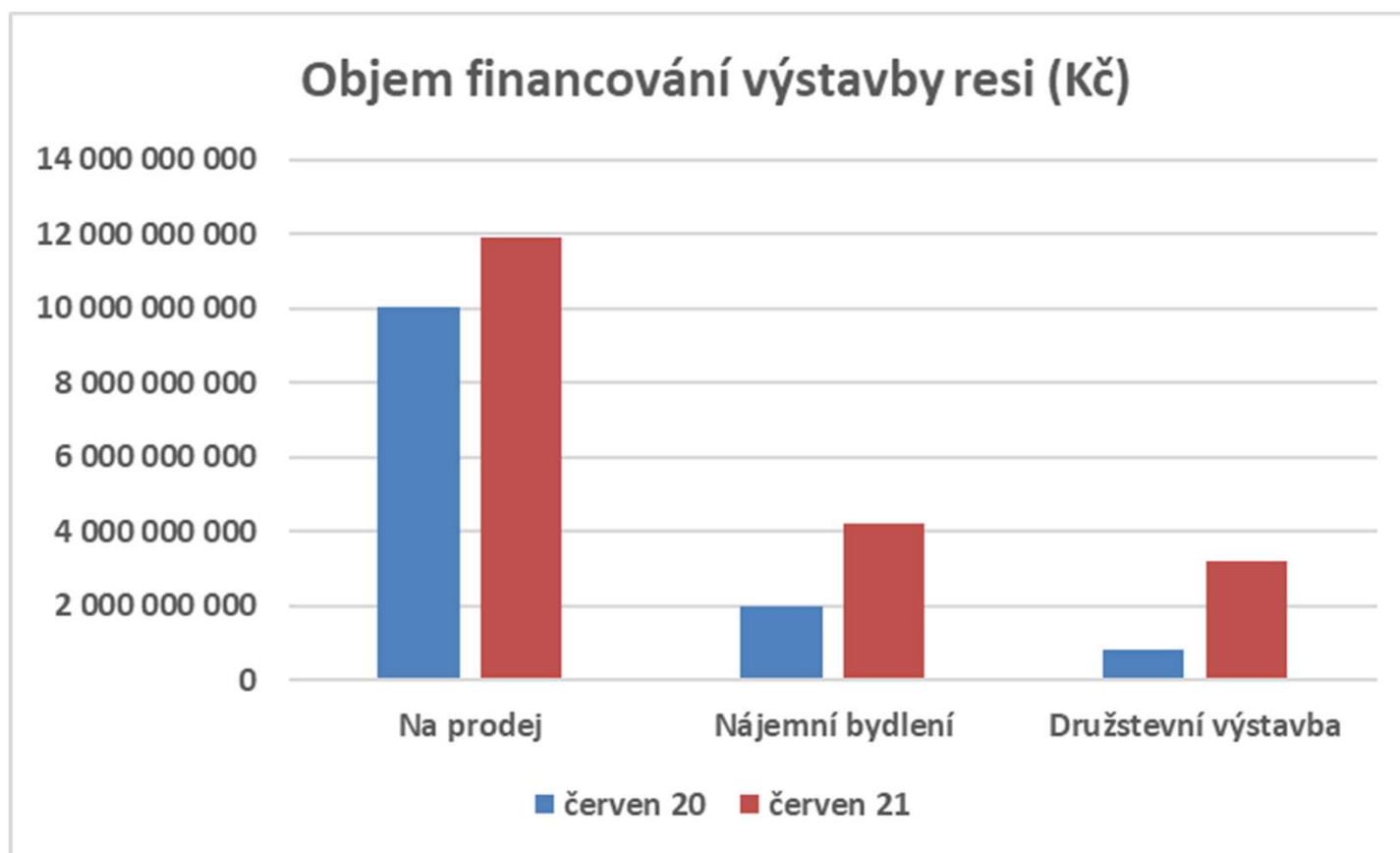
Očekávaný vývoj úrokových sazeb

Dostupnost bydlení pro fyzické osoby

Domácí úkoly

Strukturální posun v rezidenční výstavbě

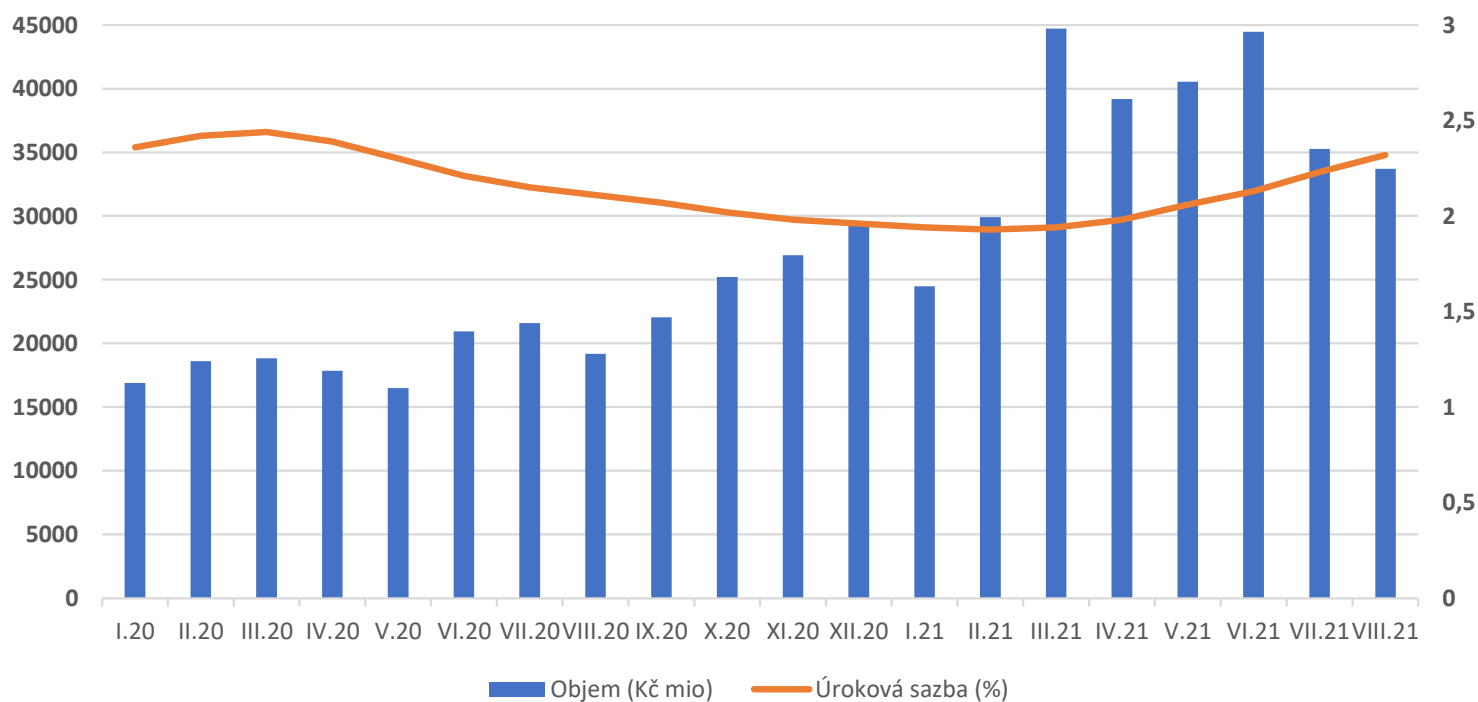
Rostoucí obliba nájemního a družstevního bydlení: v poslední době vnímáme rostoucí poptávku po financování nájemního a družstevního bydlení na úkor doposud dominantního segmentu výstavby na prodej



Vývoj financování hypoték fyzických osob

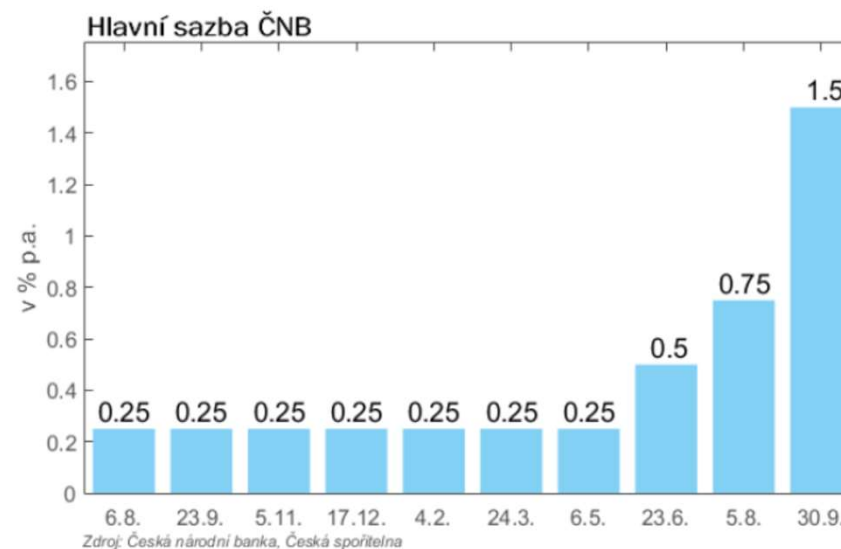
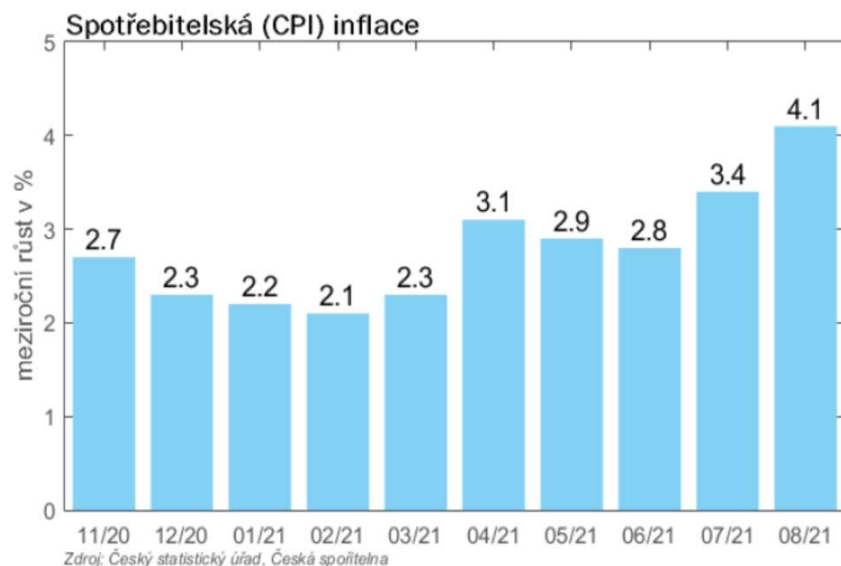
Hypoteční boom 2021: zvyšující se ceny nemovitostí a rostoucí inflační očekávání domácností v prostředí nízkých úrokových sazeb vedou k rekordním objemům v poskytování hypotečních úvěrů bankami

Objemy a průměrné úrokové sazby hypoték



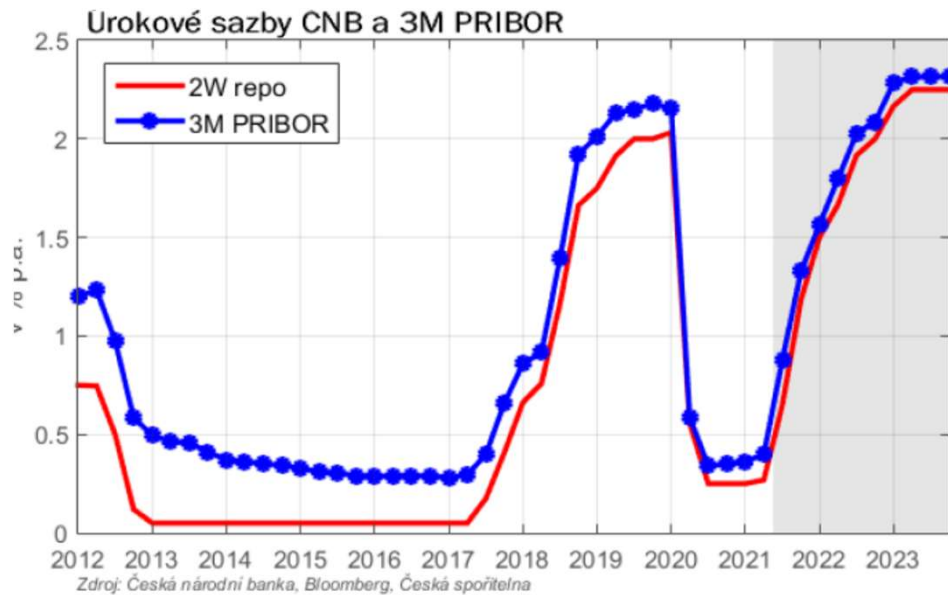
Změna měnové politiky ČNB

Rostoucí inflace uvedla v akci ČNB: hrozba rostoucí inflace a ukotvení inflačních očekávání v domácí ekonomice vedla ČNB jako jednu z prvních evropských centrálních bank k relativně svižnému zvyšování úrokových sazeb



Očekávaný vývoj úrokových sazeb

Restriktivní měnová politika ČNB povede k růstu výnosů z investic do bezpečných a „bezpracných“ dluhopisů: rostoucí výnosy státních a korporátních dluhopisů mohou vést ke snížení atraktivity nemovitostních aktiv pro institucionální investory a ochladit poptávku zejména po větších projektech na pronájem

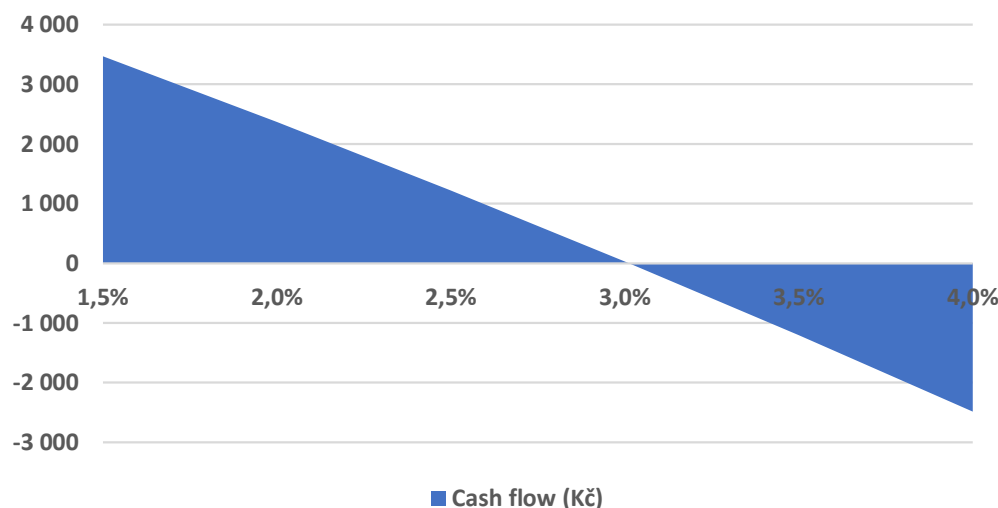


Dostupnost bydlení pro fyzické osoby

Rostoucí sazby hypotečních úvěrů se propisují do výše splátek: zvyšující se sazby hypotečních úvěrů snižují atraktivitu pořízení nemovitostí fyzickými osobami ať již za účelem vlastnického bydlení, či investice

Úroková sazba (% p.a.)	1,5	2	2,5	3	3,5	4
Výše úvěrů (Kč)	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
Doba splácení	30	30	30	30	30	30
Splátka (Kč)	15 530	16 633	17 780	18 972	20 207	21 484
Nájem měsíc (Kč)	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
Cash flow měsíc (Kč)	3 470	2 367	1 220	28	-1 207	-2 484

Citlivost investice na hypoteční sazby (Kč)



Domácí úkoly

Hlavní výzvy pro udržení atraktivity rezidenčních aktiv pro budoucí období:

Legislativní:

- Zefektivnit institucionální a legislativní prostředí výstavby- nový stavební zákon a jeho implementace
- Legislativní úprava a zlepšení transparentnosti vztahu pronajímatel/ nájemce
- Vyšší flexibilita procesu přijímání zahraničních pracovníků ve stavebnictví

Finanční:

- Přinést nový dlouhodobý zdroj financování na trh nájemního bydlení- NRF (Národní rozvojový fond), NRB (Národní rozvojová banka), EIB, EU fondy
- Otevřít trh novým institucionálním investorům- domácí penzijní fondy, pojišťovny, retailové fondy

Veřejná podpora:

- Kooperace a příprava projektů ve spolupráci s veřejným sektorem- příprava lokalit v majetku měst, obcí, příp. státních firem a příspěvkových organizací
- Podpora státu skrze přímé finančních instrumenty- finanční záruky, ekvita, půjčky



Děkuji za pozornost