

Trendy nemovitostního financování

17/1/2019, Praha

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

Nemovitostní financování 2019

Očekávaný vývoj trhu: výhled makro, poptávka vs. nabídka; udržitelnost současných tržních cen; likvidita trhu

Potřeby financování: vlastní zdroje; externí financování- projektové, korporátní

Nemovitostní financování: spolufinancování equity, apetit bank, požadované parametry, nové trendy

Očekávaný vývoj trhu 2019

Výhled 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

Výhled nemovitostní trh:

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

Očekávaný vývoj trhu 2019

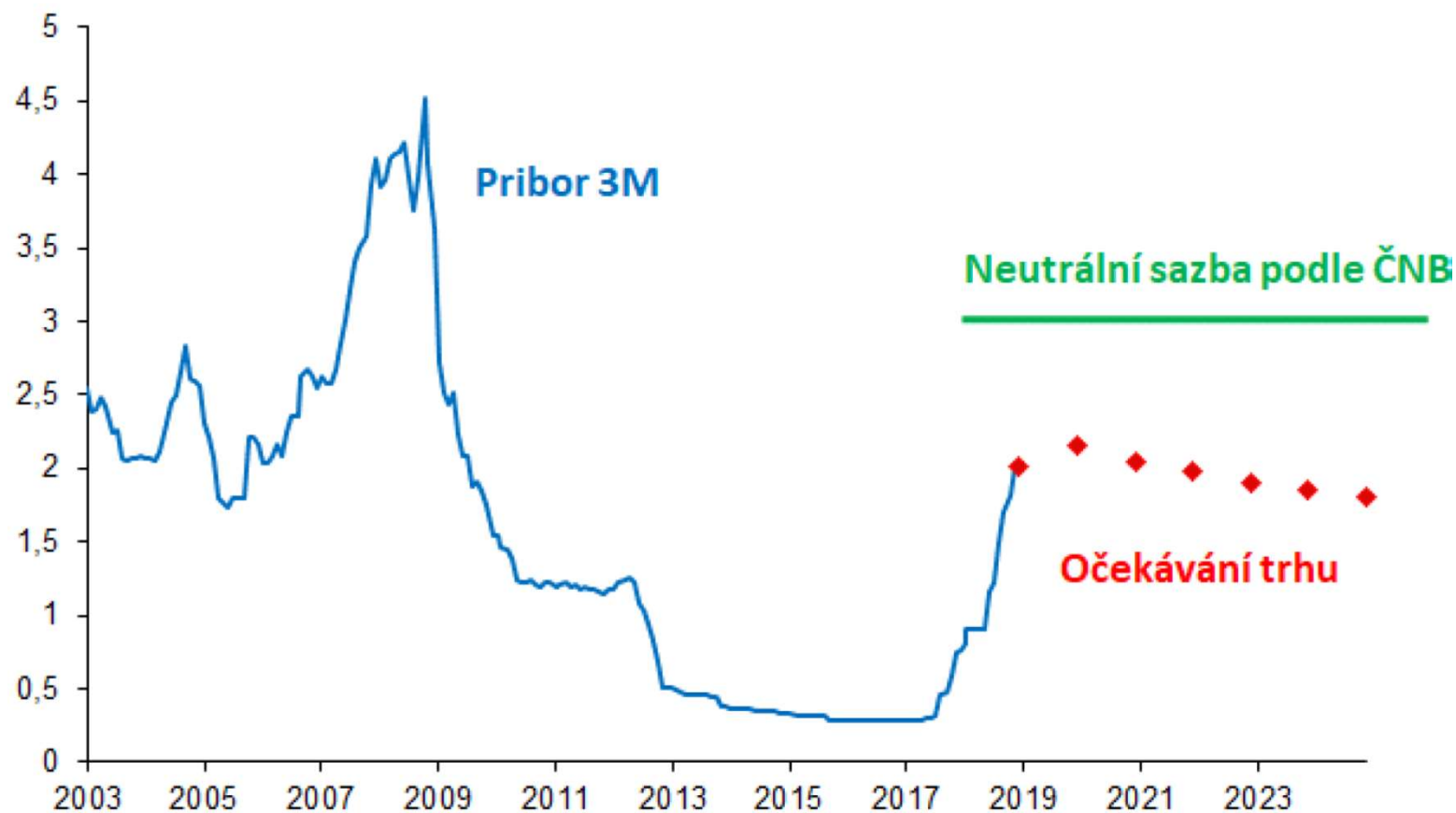
Větší míra nejistoty pro financování nemovitostí:

- **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

Očekávaný vývoj trhu 2019

Oproti původním predikcím ČNB v loňském roce přidala 3 navýšení navíc

Úroková očekávání na úrovni PRIBORu (v % p.a.)



Pramen: Česká spořitelna, Bloomberg

Očekávaný vývoj trhu 2019

V posledních letech nabídka nových bytů v Praze stagnuje a není schopna plně uspokojit poptávku po novém bydlení



 CenovaMapa.org

Potřeby financování

Bankovní financování:

- Financování projektů určených **k prodeji** nebo **k pronájmu** či **k provozu**
 - Prodej- krátkodobé financování, požadavek pre-sale/ pre-lease, Equita, DCR
 - Pronájem/ provoz- dlouhodobé financování na základě projektovaného CF podpořené nájemními vztahy (DSCR) a akceptovatelnou hodnotou daného aktiva (LTV)
- Z hlediska stavebního rizika **development financování** nebo **refinancování hodnoty** (dostavěné a provozované nemovitosti)
 - Development- striktní účelovost uvolnění prostředků a monitoring fáze výstavby
 - Refinancování – znalecký posudek, právní a technické DD, přehled nájemních vztahů

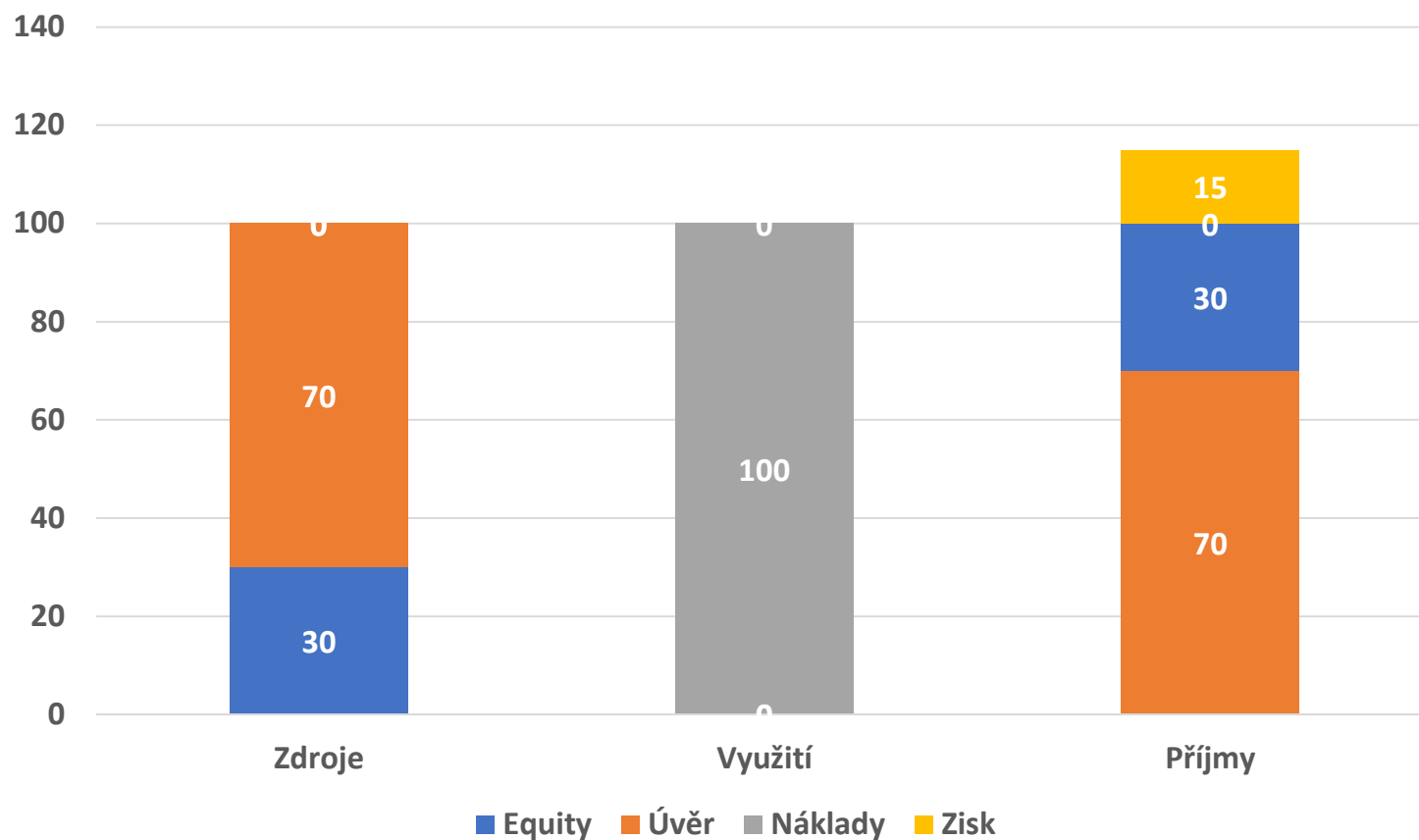
Financování equity:

- Možnost využít zdroje **spoluinvestorů** – vždy podřízenost externímu financování
-

Potřeby financování

Equita (quasi-equita) vždy podřízena bankovnímu úvěru a splácena až po úhradě externího dluhu

Plánované Cash flow projektu



Nemovitostní financování - trendy

Financování equity:

Využití emise dluhopisů jako střednědobý/ dlouhodobý zdroj

- Emitentem mateřská holdingová společnost, nebo účelová projektová společnost
- Méně striktní pravidla a podmínky pro developery než u bankovního financování
- Pozitivní z hlediska Cash flow- nutnost splácet pouze úroky- kupón

Nemovitostní crowdfunding

- Zpravidla vhodné pro nižší nominály jako doplněk vlastní equity
- Větší flexibilita ve srovnání s dluhopisy, nižší administrativní náročnost
- Prostředky vloženy na základě úvěrové smlouvy s fundraisingovou platformou

Mezanninové financování

- Vhodné pro vyšší nominály jako doplněk vlastní equity
- Nižší požadovaný výnos vzhledem k vyšší senioritě oproti poskytovatelům equity

Emise akcií na PSE Start

- Flexibilní možnost emise akcií a posílení vlastního kapitálu

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:

- růst úrokových sazeb
- 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