



# Financování realitních projektů v regionech 8/10/2020, Brno

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

# Financování realitních projektů v regionech

*Covid 19 = Credit crunch 2020?*

*Dopady pandemie na nemovitostní trh*

*Financování rezidenční výstavby v době (post)pandemie*

*Kvíz- otázka za milión*

# Covid 19 => Credit crunch 2020???



# Covid 19 => Credit crunch 2020???

**Credit crunch:** náhlé snížení dostupnosti úvěrů nebo náhlé zpřísnění podmínek pro získání půjčky od bank

- Robustní stav bankovního sektoru díky vysoké kapitalizaci a silné ziskovosti posledních let
- Razantní uvolnění monetární politiky skrze snížení úrokových sazeb a uvolnění striktních parametrů na poskytování hypoték (LTV 90%, zrušení parametru DSTI)
- Zákonné či individuální Moratorium na splácení retailových i korporátních půjček
- Masivní fiskální impuls díky plošné či adresné podpoře zasažených oborů (Antivirus, Kurzarbeit, Covid nájem apod)



**Pandemie Covid 19 nevedla ke krizi likvidity:** banky a finanční trhy pokračují ve financování a podpoře ekonomiky; na rozdíl od krize 2008, 2009 nedošlo k zamrznutí toku likvidity

# Dopady pandemie Covid na nemovitostní trh

**Cash inflows:** mnoho nemovitostních projektů zasaženo částečným a/nebo dočasným výpadkem příjmů/ poptávky

- Krátkodobé rezidenční nájmy- výpadek Airbnb, Booking.com, lokální portály a platformy
- Dlouhodobé rezidenční nájmy- nižší příjmy OSVČ, redukce mzdových příjmů, rostoucí nezaměstnanost
- Cestovní ruch- vládním nařízením či dobrovolně zavřené hotely, penziony, restaurace
- Komerční nájmy- zavřené obchodní centra, maloobchodní jednotky, změna nákupních návyků
- Industrial & logistika- přerušení či omezení výroby a jiné obchodní činnosti

**Cash outflows:** výdaje se musí průběžně hradit bez ohledu na aktuální situaci

- Ostatní provozní náklady- energie, služby
- Finanční náklady- úroky, splátky jistiny
- Mzdové náklady

# Dopady pandemie Covid na nemovitostní trh

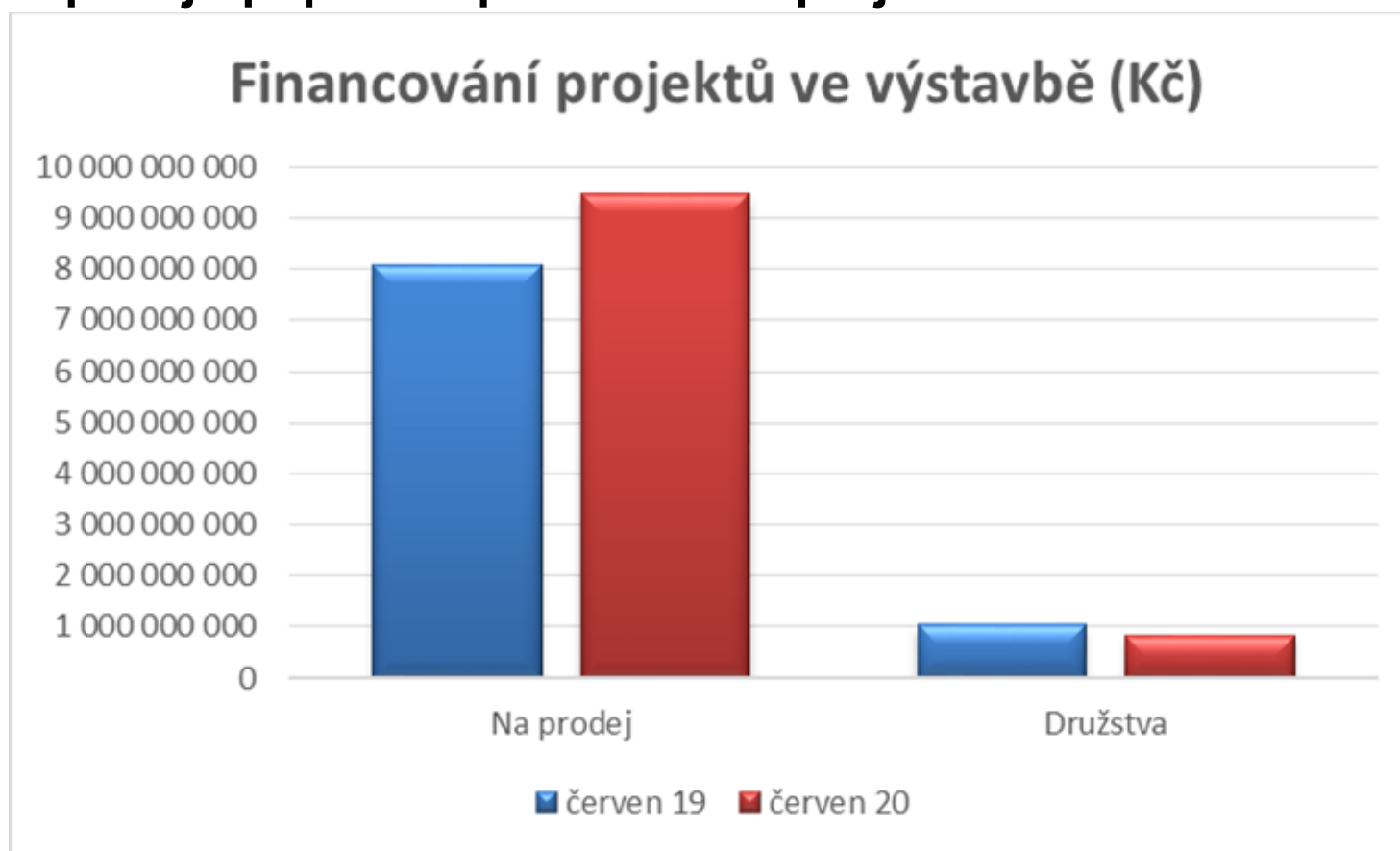
**Dopad pozitivní/ neutrální:** logistika a rezidenční segment se jeví jako vítězové krize díky stabilitě či růstu cen tažené pokračující poptávkou po skladovacích halách a bydlení ve velkých městech

		Covid-19 analýza dopadu			
		kritický	vysoký	střední	nízký
Nemovitosti	- Office				
	- Logistika				
	- Hotely				
	- Retail				
	- Rezidenční				
	- Ostatní				

**Dopad negativní:** hotely a retail čelí největším výzvám díky zavedení preventivních zdravotních opatření a výraznému poklesu poptávky zejména ve velkých městech a větších nákupních centrech

# Financování rezi výstavby během pandemie

**Dostupnost financování:** po překonání velké míry nejistoty ohledně rizika zamrznutí trhu banky nadále pokračují ve financování rezidenční výstavby a jsou připraveny uspokojit poptávku po kvalitních projektech



# Financování rezi výstavby během pandemie

## Principy financování:

- Platné územní rozhodnutí, stavební povolení
- Ošetření stavebního rizika- parametry smlouvy o dílo, zkušenosti developera a stavební společnosti
- Požadavek na proinvestování vlastních zdrojů
- První čerpání podmíněno získáním dostatečných předprodejů

## Trendy:

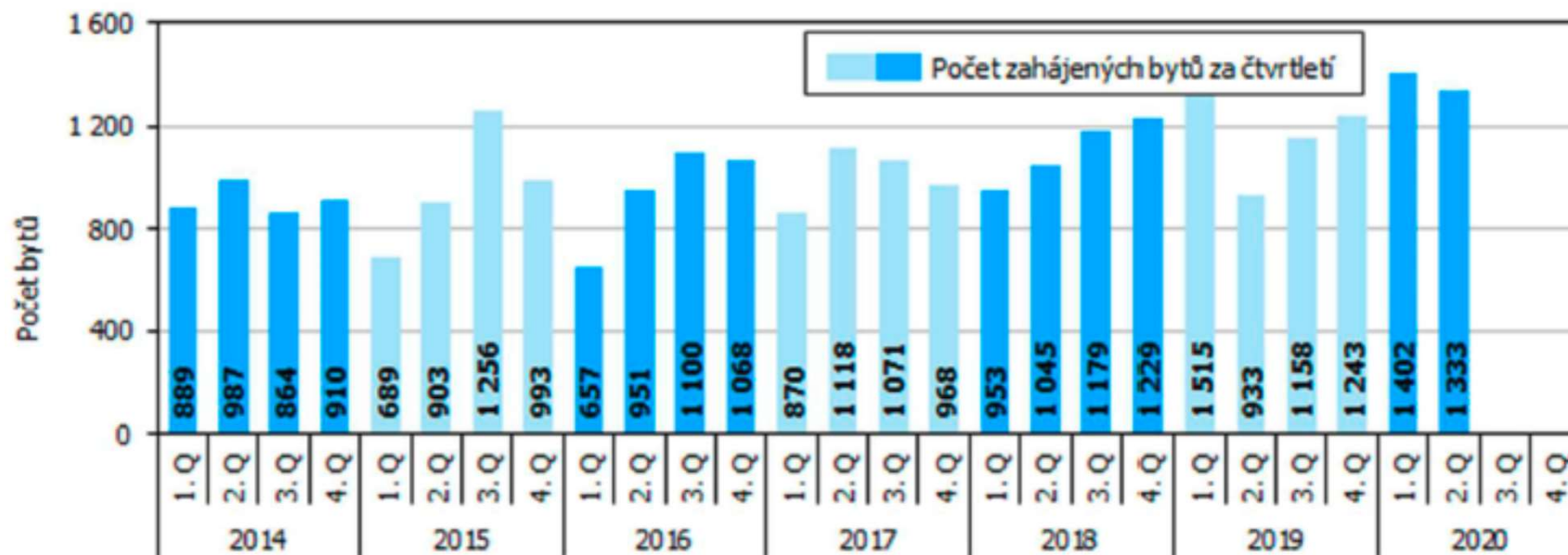
- Družstevní bydlení etablováno jako plnohodnotný formát
- Nájemní bydlení jako koncept budoucnosti pro uspokojení bytových potřeb
- Individuální investice do pořízení nájemních bytů nahrazeny institucionálními platformami (investiční fondy, aplikace Investown apod.)



# Zpátky do škol- nabídka vs. poptávka

Otázka za milión: je současná nízká stavební aktivita v Jihomoravském kraji problémem nedostatečné nabídky nebo poptávky?

Graf 1 Zahájené byty v Jihomoravském kraji podle čtvrtletí



# Zpátky do škol- nabídka vs. poptávka

Otázka za milión: je současná nízká stavební aktivita v Jihomoravském kraji problémem nedostatečné nabídky nebo poptávky?

