

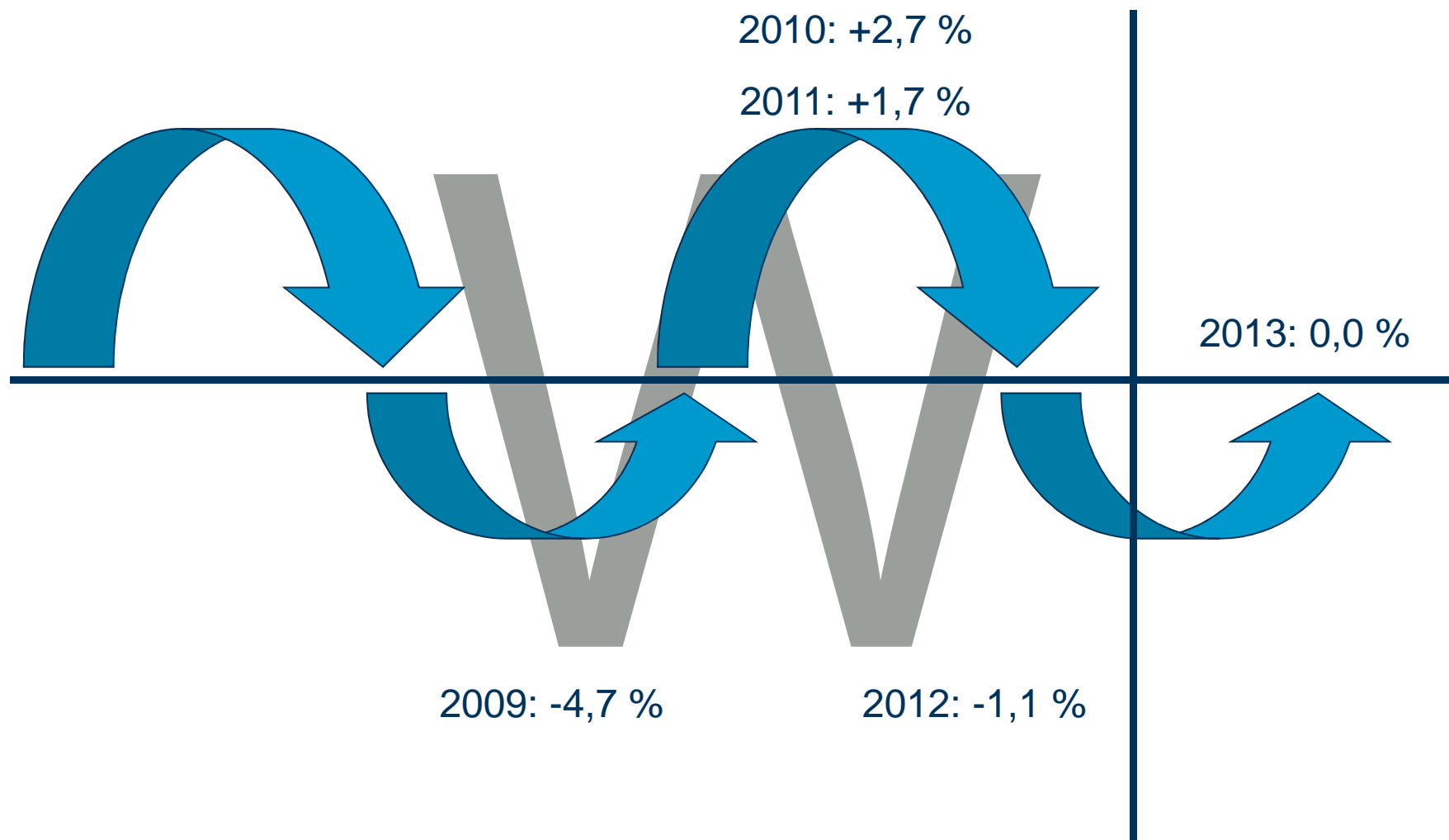


Realitní trh 2013 z pohledu banky

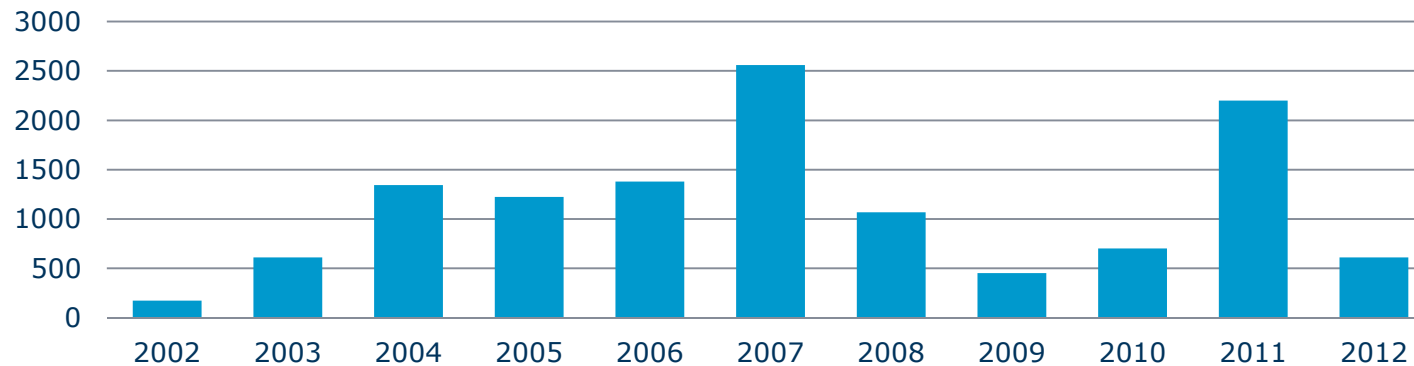
22.2.2013

- Charakteristika nemovitostního trhu v ČR
- Dostupnost bankovního financování
- Typické rysy struktury financování v současné době

2. recese za poslední 4 roky (scénář W)



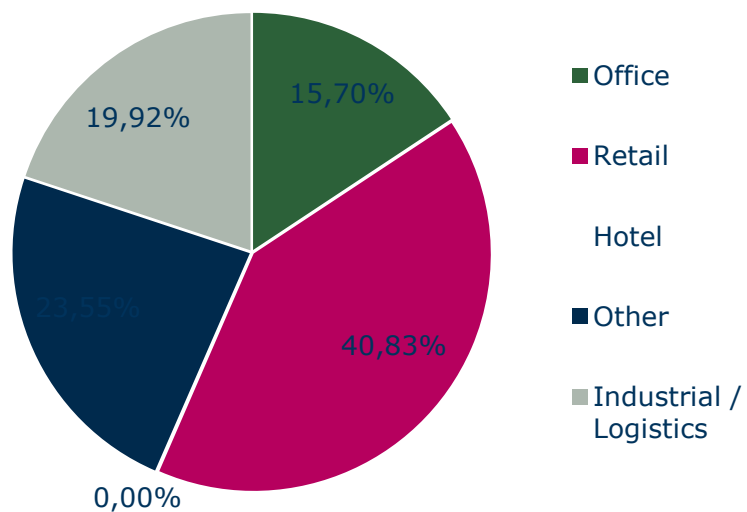
Investiční trh v ČR (v mil. EUR)



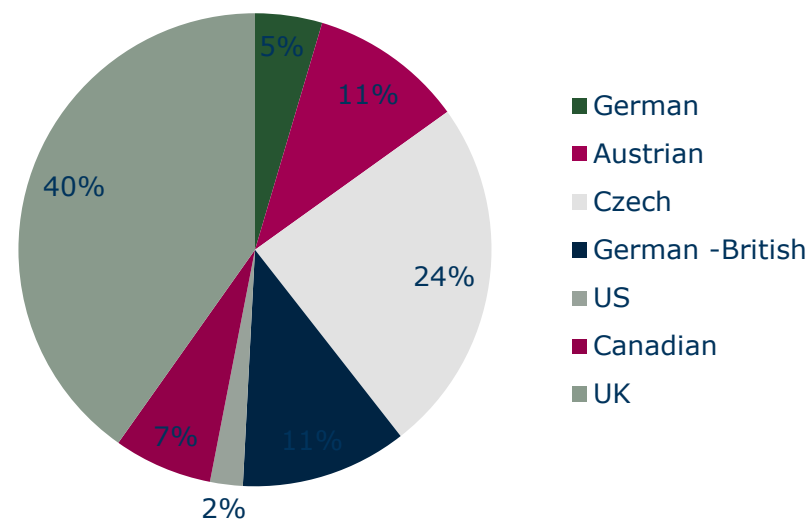
Vývoj v roce 2012

- Objem investičních transakcí v ČR dosáhl 609 mil. EUR (meziroční pokles o 71 %)
- 24 obchodů s průměrnou výší 30,5 mil. EUR (2011: 21 transakcí v průměru za 99,5 mil. EUR)
- Investoři se obávají vývoje v Eurozoně/EUR:
 - ostrá konkurence kvalitních projektů v Západní Evropě a v Polsku
 - „core funds“ nemají zájem o „non prime“ aktiva, Praha x regiony
 - limitovaná dostupnost vlastních zdrojů => vysoká selektivnost investorů (nabídka > poptávka)
- CEE: 70% transakcí uskutečněno v Polsku, 20% v ČR, 10 % ve zbytku CEE
- Bankovní financování je zaměřené na „prime“ aktiva

Transakce dle sektoru

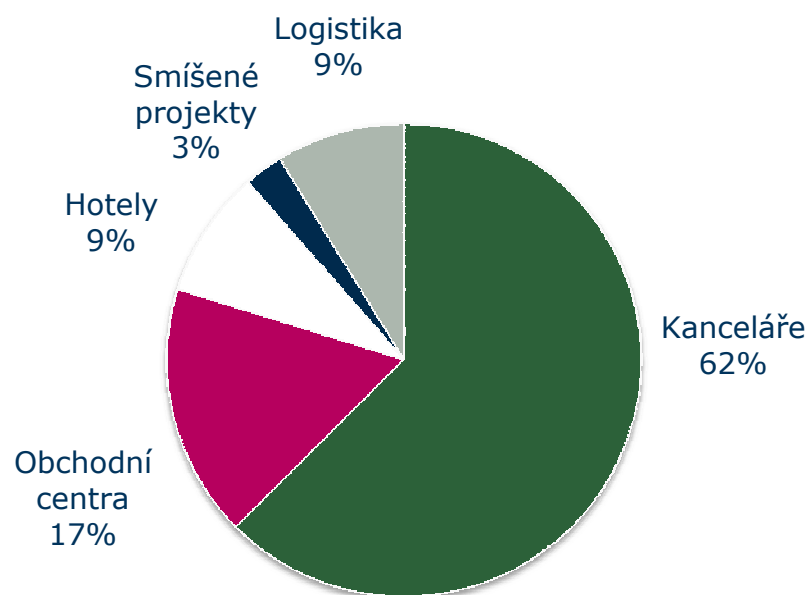


Investoři dle země původu

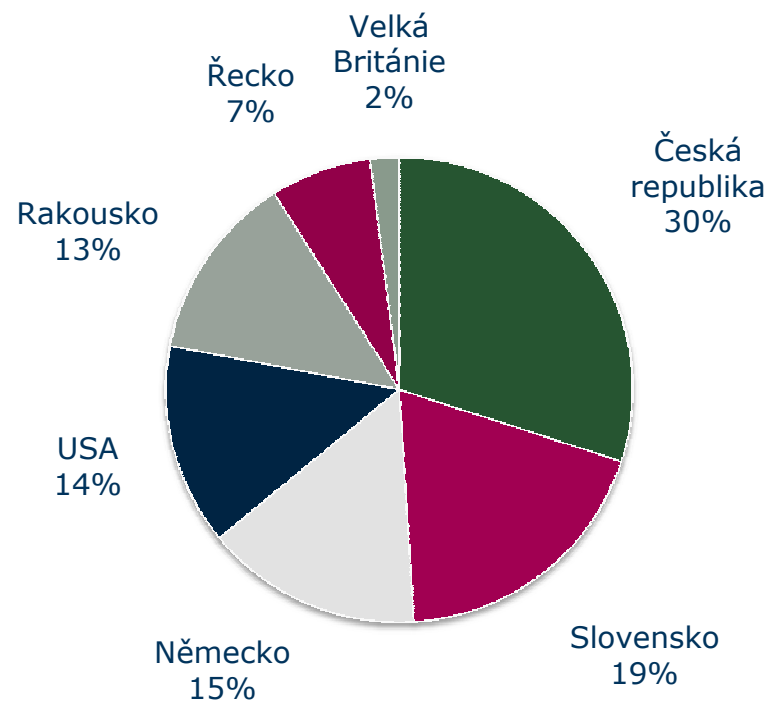


2012: objem investičních transakcí v %, složení investorů (Knight Frank)

Transakce dle sektoru



Investoři dle země původu





Charakteristika nemovitostního trhu v ČR

- Poměrně likvidní trh pro objemově „menší“ transakce (50 – 150 mil CZK)
lokální investoři
Méně likvidní trh pro „velké“ transakce (20 mil EUR =>)
2011: prům transakce 100 EUR x 2012: prům transakce 30 EUR
- Od 20 ml EUR =>CLUBOVÉ DEALY
- Omezený počet bank, které poskytují <100 mil EUR: Helaba, Deka, Deutsche Pfandsbriefbank x orientace zahraničních bank na domácí trhy
- Due diligence + ČAS + RELATIONSHIP
- Dostupnost bankovního financování velmi omezená

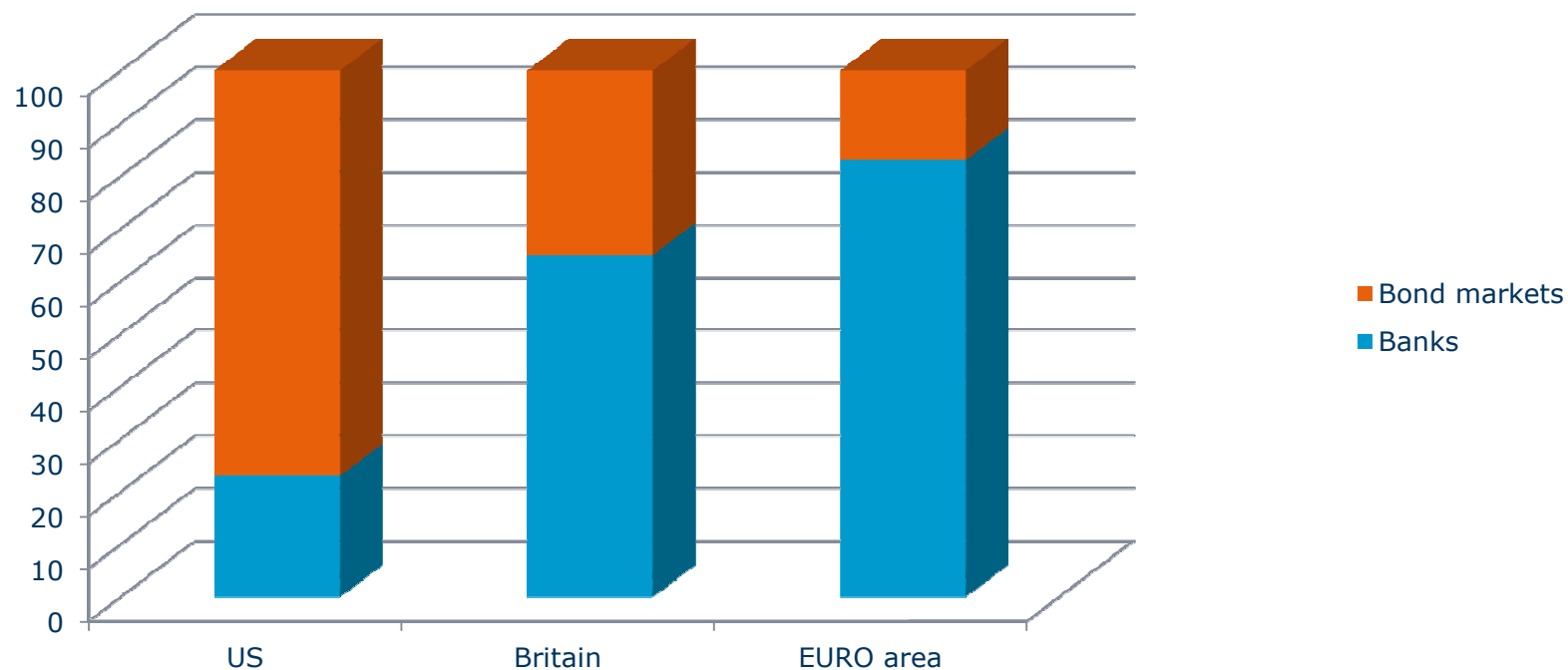


Dostupnost bankovního financování

- Dostupnost financování velmi omezená:
 - Basle III: RWA - tlak na navýšení kapitálu/snížení aktiv (tzv. deleveraging)
 - Orientace na financování aktiv, která „spotřebovávají“ co nejméně kapitálu, $I > D$
- Ratingové modely/valuace/LTV 55 – 65%/tenor
- Platnost pro všechny banky v Evropě => není úniku z regulace

- Alternativní možnosti?
 - * bondy x apetit trhu, x regulatorní zvyklosti
 - * pojišťovny x omezení v podobě „Solvency II“ + malá zkušenost s REF typem aktiva
cesta: kombinace bankovního financování ($D > I$) + zdrojů od pojišťoven (I) + bondy
SocGen+AXA

- Sources of corporate debt, 2011, %
(Source: Barclays, Economist Dec 15, 2012)



US: 77/23

GB: 33/67

EURO area: 17/83



Typické rysy struktury financování

- Konzervativní struktury LTC, LTV (55 – 65 % max)
- Žádná spekulace: pokud development, tak z velké části pronajatý
- „NE“ financování pozemků
- Zavedené postupy, detailní due diligence
- Úvěry dostupné jsou, ale v omezené výši pro vybraná aktiva/klienty
- Podstatná je předchozí zkušenost/RELATIONSHIP
- **Intenzivní hledání „alternativních možností financování“**



Kontakt

Děkuji za pozornost 😊

Lenka Kostrounová
lkostrounova@csob.cz
+420 603 800043