



Financování nemovitostí=> aktuální trendy 2016-2017

Charakteristika trhu CEE 3Q 2016:

- Globální nejistoty (včetně Brexitu) nemají (zatím) vliv na apetit investorů v zemích CEE (růst HDP). JLL srpen 2016: CEE investice 5,1 mld EUR (>2007)
- Velká diversita napříč CEE:
 - i) kromě US, Evropy do CEE přichází noví investoři z Jižní Afriky (Polsko Redefine Properties/ECHO), Asie, Middle East
 - ii) Nedostatek nabídky „prime products“ vede k poptávce po „alternativních produktech“ jako jsou hotely, studentská ubytování, residence na nájem, zdravotní služby, senior house

Charakteristika trhu CEE 3Q 2016:

- Investorská báze: penzijní fondy dominují Evropskému investičnímu trhu (48%), následovány pojišťovacími společnostmi (14%), Sovereign wealth funds (10%), korporace (28%) => **fondy mají dostatek ekvity/žádají tedy nižší leverage (LTV) a dlouhý tenor (10Y)**
- Nedostatek nabídky projektů může vést k četnějším „forward purchase“/zpětným odkupům
- Rychlost/četnost změn: e-commerce (retail/logistika), požadavky nájemců (kratší smlouvy), zastarávání technologií

Charakteristika nemovitostního trhu ČR:

- CBRE: očekává se rekord > 3 mld EUR, 88% Praha, čeští investoři, office/retail (City Tower, Galerie Harfa, Harfa Office park...), a to ještě není konec roku....
- Nákup PORTFOLIÍ: giga investoři/penzijní+pojišťovací fondy hledají giga aktiva x naráží na kapacitu bankovního financování (P3=720 mil EUR, 5 bank)
- Pokračuje zájem investorů o tzv „secondary asset“ v prime lokalitách (cash flow a kvalitní asset management) začíná zájem o „alternativní projekty“ (hostel, bytová portfolia)
- Nárůst aktivity privátních investorů
- Klíčová role ASSET a PROPERTY managementu pro investiční typ transakcí

Charakteristika nemovitostního trhu ČR:

- Podmínky financování ve srovnání s 2015 nezměněny:
- Basle III => RWA => klíčová role valuace (LTV), stability cash flow, zkušenosti
- Orientace bank na financování I>D (nižší spotřeba RWA)§
- 55 – 65 % LTV, kvalitní aktivum, tenor 5-10 let



Kontakt

Děkuji za pozornost 😊

Lenka Kostrounová
lkostrounova@csob.cz
+420 603 800043