



# Financování realitních projektů v regionech 3/6/2021, České Budějovice

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

# Financování realitních projektů v regionech

*Covid 19 = Credit crunch 2020/ 2021?*

*Dopady pandemie na nemovitostní trh*

*Financování rezidenční výstavby v době (post)pandemie*

*Poptávka po nemovitostech- regiony*

# Covid 19 => Credit crunch 2020/ 2021???



# Covid 19 => Credit crunch 2020/2021???

**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, nižší pracovní mobilita, rostoucí nezaměstnanost
- Cestovní ruch- vládním nařízením či dobrovolně zavřené hotely, penzióny, 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

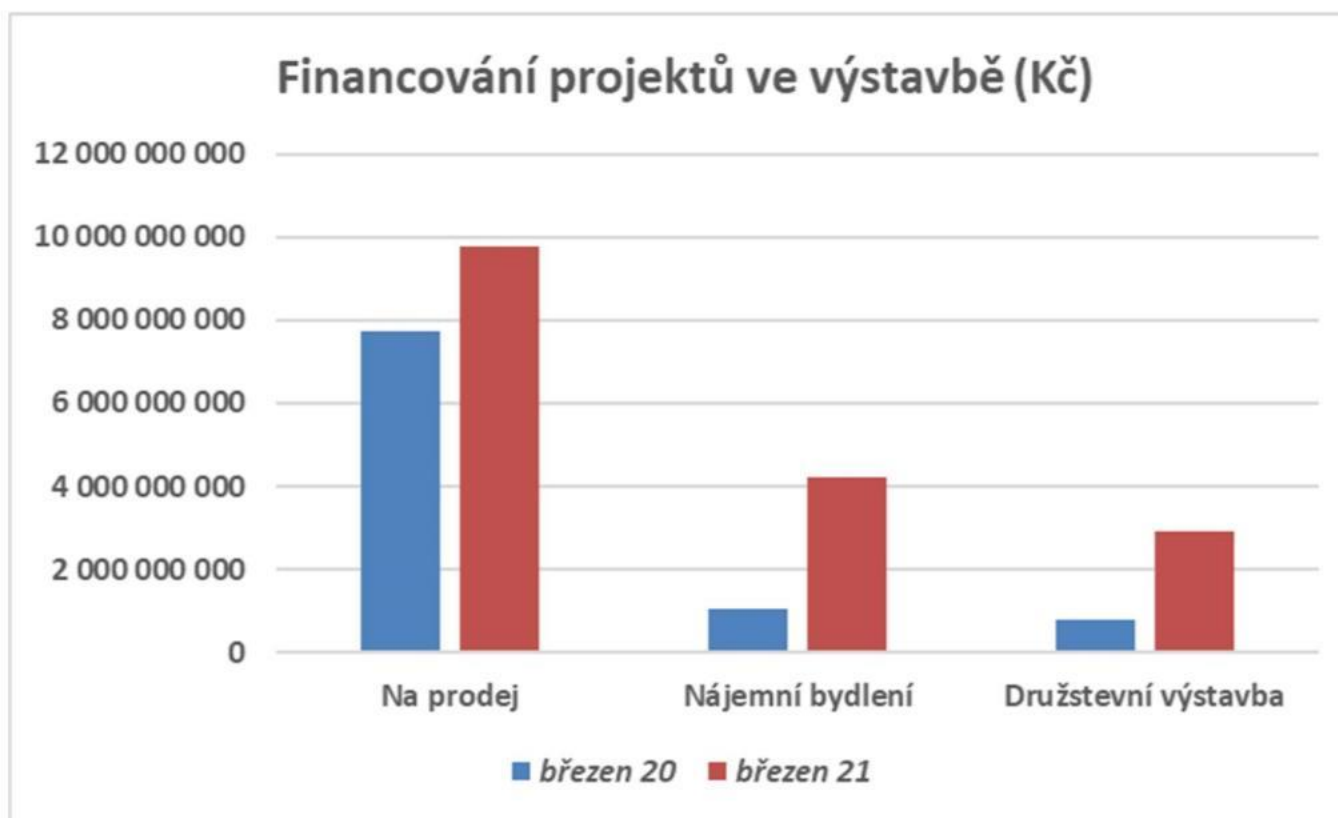
**Dopad pozitivní/ neutrální:** logistika a rezidenční segment se jeví jako vítězové krize díky stabilitě či růstu cen tažené pokračující poptávkou po skladovacích halách a bydlení ve velkých městech

Industry Heat Map / Květen 2021		Covid-19 analýza dopadu			
		kritický	vysoký	střední	nízký
Nemovitosti	kanceláře			střední	
	logistika				nízký
	hotely	kritický			
	retail		vysoký		
	družstevní výstavba				nízký
	rezidenční výstavba				nízký

**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:

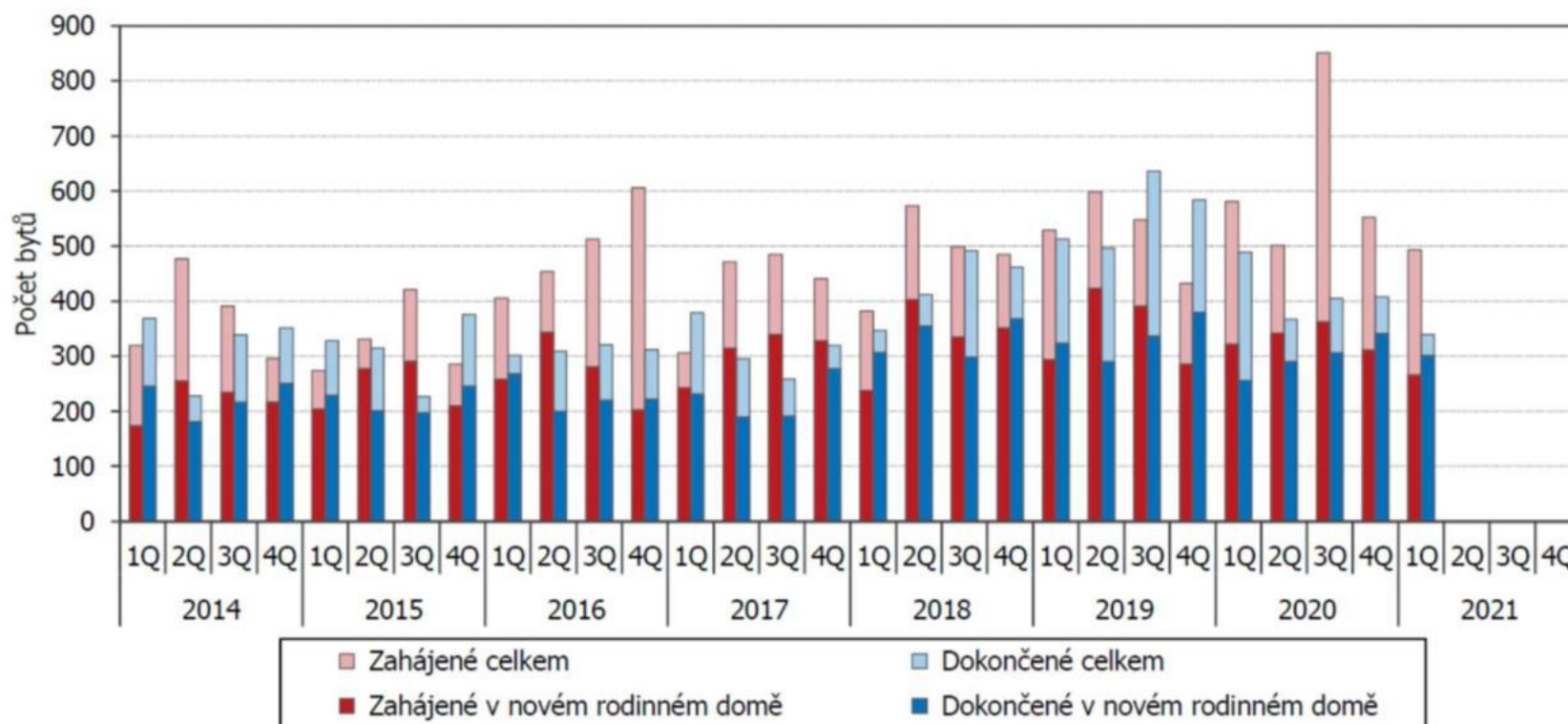
- Družstevní bydlení etablováno jako plnohodnotný formát
- Nájemní bydlení jako koncept budoucnosti pro uspokojení bytových potřeb
- Individuální investice do pořízení nájemních bytů nahrazeny institucionálními platformami (investiční fondy, aplikace Investown apod.)



# Poptávka po nemovitostech- regiony

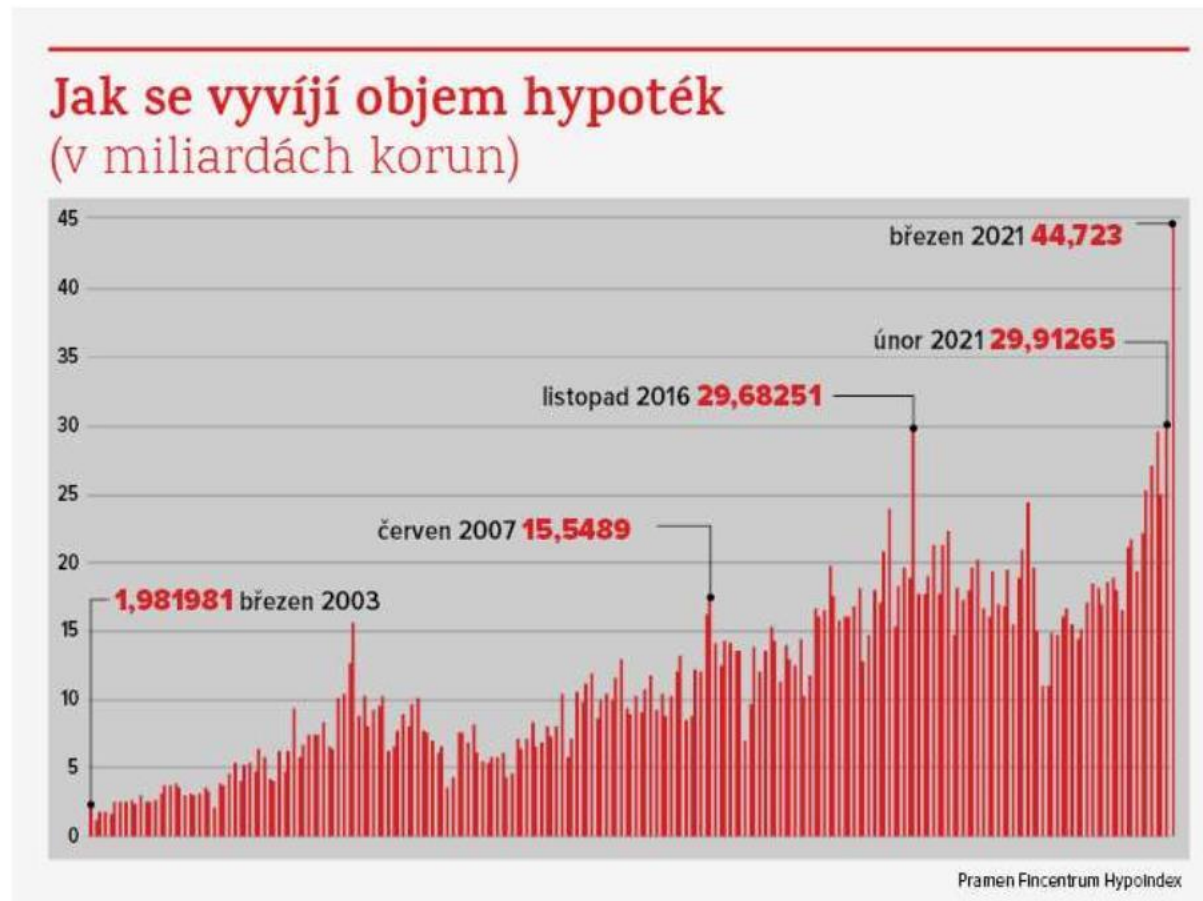
Výstavba v Jihočeském kraji: mírně rostoucí nabídka díky solidnímu ekonomickému a demografickému vývoji- JHČK jako dobré místo k žití

Graf 1 Vývoj bytové výstavby v Jihočeském kraji podle čtvrtletí



# Poptávka po nemovitostech- regiony

**Dostupnost hypotečního financování:** vysoká poptávka po bydlení a přetrvávající prostředí nízkých úrokových sazeb vede k rekordním hodnotám poskytování hypoték



# Poptávka po nemovitostech- regiony

**Dostupnost hypotečního financování:** meziroční nárůst hypotečních úvěrů v JHČK nevybočuje z vývoje v ostatních krajích a z velké míry je tažen rostoucí cenou nemovitostí

## MEZIROČNÍ ZMĚNA OBJEMU DLUHU PODLE KRAJŮ



# Děkuji za pozornost