

# Financovanie nehnuteľností

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Január 2009

# Základná charakteristika financovania nehnuteľností

- Primárny zdroj splácania úveru je cash flow projektu
- Dlžníkom banky je spoločnosť „bez histórie“, tzv. SPC (Special purpose company)
- Všetky aktíva projektu slúžia na zabezpečenie úveru, vrátane obchodných alebo akciových podielov
- Medzi projekty zaraďujeme administratívne budovy, polyfunkčné centrá, stredné a veľké nákupné centrá, logistické a priemyselné budovy, hotely, objekty turistického ruchu a bytovú výstavbu
- Preinvestovanie vlastných zdrojov pred čerpaním úveru
- Banka si vyhradzuje právo navrhovať / upravovať zmluvné podmienky medzi developerom a dodávateľom, nájomcom, ...
- **Ak nie sú splnené tieto podmienky financovania, pravdepodobne pôjde o klasický investičný úver a nie projektové financovanie**

# Zmeny vo financovaní nehnuteľností v súčasnosti

## Tri základné dôvody zmien

- Finančná kríza
- Hospodárska recesia
- Pokles záujmu

## Nefinancovateľné projekty

- Nehnuteľnosti na prenájom bez vopred dohodnutého, bankou akceptovateľného nájomcu
- Nákup pozemkov
- Voľnočasové aktivity
- Hotely bez renomovaných prevádzkovateľov
- Bytové projekty v Bratislave – centrum mesta

# Zmeny vo financovaní nehnuteľností v súčasnosti

## **Vyššia cena fianncovania**

- Úroková marža min. 2,50 %
- Poplatky min. 1 % z objemu financovania počas obdobia od poskytnutia úveru do ukončenia čerpania

## **Vyšší objem vlastných zdrojov**

- Minimálne 30 až 40 % podľa typov projektov

## **Bytová výstavba**

- Nie nadštandard, max. cena 1,100 – 1,500 € / m<sup>2</sup> bez DPH podľa lokality
- Z vlastných zdrojov min. 50 % cash
- 30 % predpredaj pred prvým čerpaním úveru
- 20 % platba pri predpredaji
- Skúsenosti developera, min. 1 – 2 úspešné projekty v minulosti

# Kritériá financovania nehnuteľností v košickom kraji v súčasnosti

Okrem štandardných tieto špecifiká:

## Bytová výstavba

- Byty len v mestách Košice, Michalovce, Spišská Nová Ves
- Rodinové domy len v Košiciach a blízkom okolí
- Stavebné pozemky nie

## Ostatné nehnuteľnosti

- Len v prípade dlhodobej nájomnej zmluvy (10 rokov) alebo kúpnej zmluvy bankou akceptovateľných nájomcov / kupujúcich
- Len v mestách

# Zmluvná a zabezpečovacia dokumentácia

- **Úverová zmluva**
- **Záložná zmluva na nehnuteľnosť (pozemok, neskôr rozostavaná stavba)**
- **Záložná zmluva na obchodné podiely / akcie SPC**
- **Záložná zmluva na budúce pohľadávky (z kúpnych / nájomných zmlúv)**
- **Záložná zmluva na špeciálny účet (zálohové platby kupujúcich)**
- **Záložná zmluva na poistné plnenie**
- **Zmluva o podriadenosti záväzkov voči tretím osobám**
- **Zmluva so stavebným expertom**
- **Notárska zápisnica alt. Bianco zmenka**

# Dopady finančnej krízy / hospodárskej recesie na financovanie projektov bankou

- **Výrazný útlm financovaných projektov v roku 2009** (pokles dopytu, hospodárska recesia)
- **Podstatné zvýšenie ceny financovania projektov** (zvýšené náklady na refinancovanie komerčných bánk, zvýšenie ceny kapitálu bánk, zvýšené riziko)
- **Zvýšené nároky na predpredaj pri bytových projektoch** (pokles dopytu)

Ďakujem za pozornosť