

# Financovanie nehnuteľností

Slovenská sporiteľňa, a.s.  
Robert Koltáš

December 2009

# Pohľad banky na súčasnú situáciu projektov

**Prudký pokles, až zastavenie predaja nových rezidenčných nehnuteľností**  
**Pokles záujmu o prenájom komerčných nehnuteľností**

Dôvody:

- kombinácia rôznych faktorov; začiatok vo finančnej a hospodárskej recesii, znižovanie nákladov investorov, opatrnosť investorov, negatívna atmosféra trhu, očakávanie znižovania cien, negatívne mediálne informácie, ...
- medzi dôvody nepatrí zastavenie financovania nehnuteľností bankami (hypotéky, financovanie developerov) alebo nasýtenie trhu (pozitívna informácia pre budúcnosť)

Dôsledky:

- reštrukturalizácia nesplatených úverov v bankách
- zmena podmienok poskytovania nových úverov; hlavné zmeny **požadovaný zmluvný predpredaj a vyšší podiel vlastných zdrojov investora**
- **väčší dôraz na individuálne posúdenie projektov**

# Zmeny v projektovom financovaní v podmienkach SLSP (minimálne 1 – 2 roky)

- Minimálny objem vlastných zdrojov 30 – 40%
- **V prípade projektov určených na predaj zmluvný predpredaj v objeme zabezpečujúcom splatenie úveru, pri minimálnej prvej zálohovej platbe budúceho kupujúceho 15 - 20%**
- **V prípade projektov určených na prenájom zmluvný budúci nájom v rozsahu zabezpečujúcom dostatočnú dlhovú službu na splácanie dlhu; bankou akceptovateľní nájomcovia**
- Osobné ručenie
- Spolupráca len so skúsenými investormi (v minulosti úspešne realizované projekty)
- Generálny dodávateľ stavby akceptovateľný bankou
- Úroková marža banky 3,70 – 4,70% p.a.
- Povinný úrokový hedging pri nájomných projektoch

## Očakávaný vývoj:

**Malý počet financovaných projektov v najbližších 2 rokoch**

**Nevidíme priestor vo veľkých projektoch rezidenčného bývania (napr. naraz viac ako 50 bytov / stavebných pozemkov) a v nájomných projektoch na bývanie**

**Žiadny priestor na financovanie „víkendových apartmánov“**

**Komerčné nájomné projekty len s ekonomicky stabilným zmluvným nájomcom**

**Zamerať sa na kvalitnú prípravu projektov pre ďalšie obdobie**

# Vybrané otázky a názory

## Lízing nehnuteľností

- Áno; na Slovensku pre skupinu ERSTE GROUP zabezpečuje Immorent Slovensko; podmienky porovnateľné s bankou

## Špecifiká východoslovenského regiónu

- Nenasýtený trh nových bytov
- Silná lokalizácia na Košice a blízke okolie; ostatné oblasti len sporadické projekty

## Prísne podmienky bánk zastavili novú výstavbu

- Banka nie je investor, jej cieľom nie je riziko výstavby a predaja
- Celkové úrokové sadzby sú porovnateľné ako v minulosti

## Pokles zisku bánk

- Všeobecne dôsledok vyššej tvorby opravných položiek a rezerv; napríklad v prípade SLSP vyšší prevádzkový zisk ako v minulom roku

Ďakujem za pozornosť

Otázky