

ÚVEROVÉ FINANCOVANIE PROJEKTOV A SÚČASNÉ FAKTORY RASTU TRHU

**Stavebné Fórum
November 2015**

JOZEF FUTRIKANIČ
riaditeľ Odboru financovania
nehnuteľností
ČSOB Banka

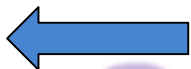
ČO je INÉ DNES ? 2015

všetko... ??

AKO pred KRÍZOU ? 2007

FAKTORY RASTU REZIDENČNÉHO TRHU PO KRÍZE (2012 – 2015)

rast
cien
bytov



**DOPYT PO
BYTOCH**

nárast
ponuky
bytov



Hypo
úrokové
sadzby

BANKY

Kvalita
projektov /
Dispozície

developeri

Nálada na
trhu

médiá

Byt ako
investícia

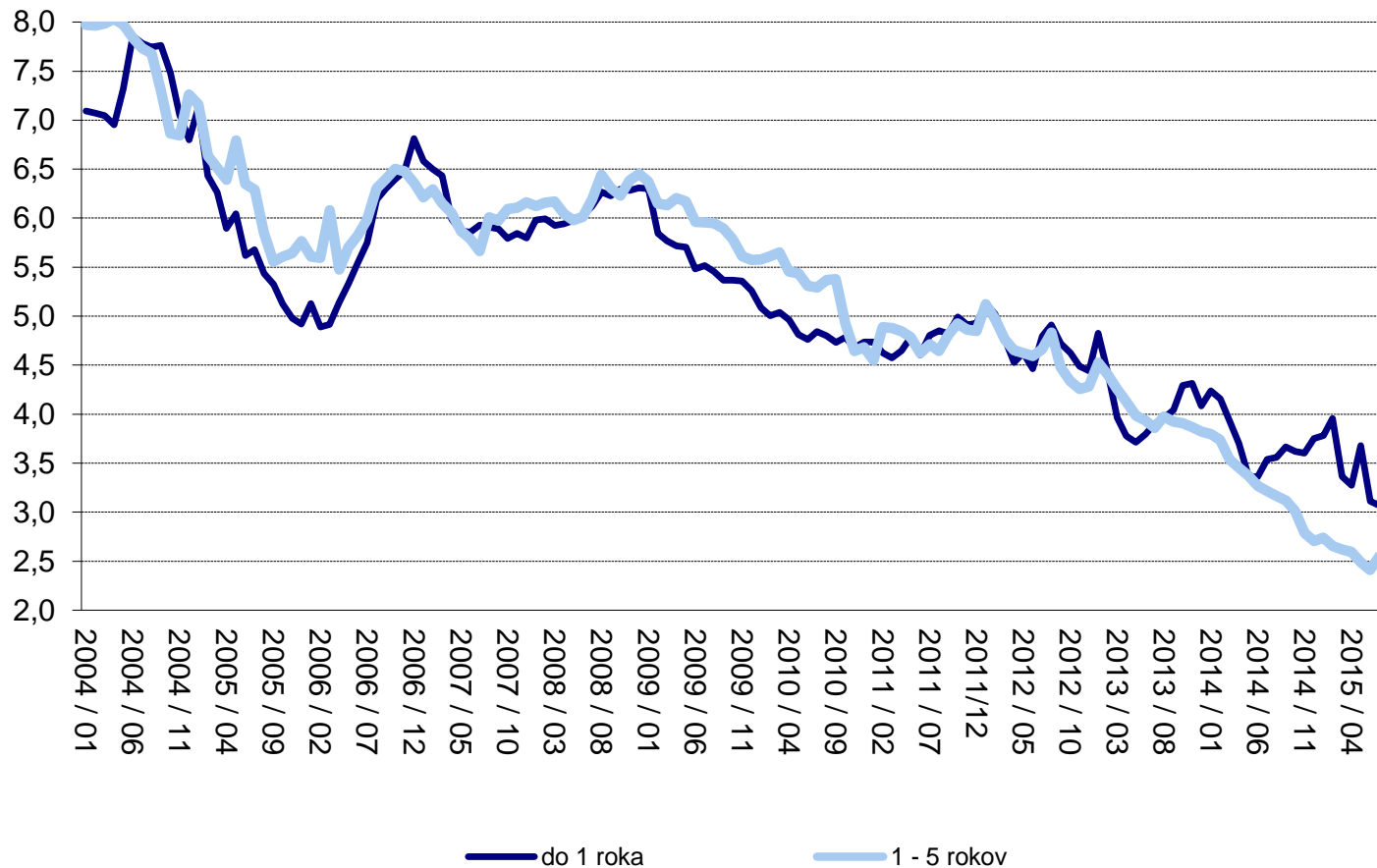
obyvateľstvo



**NAOZAJ BANKY TAK
POMOHLI rastu??**

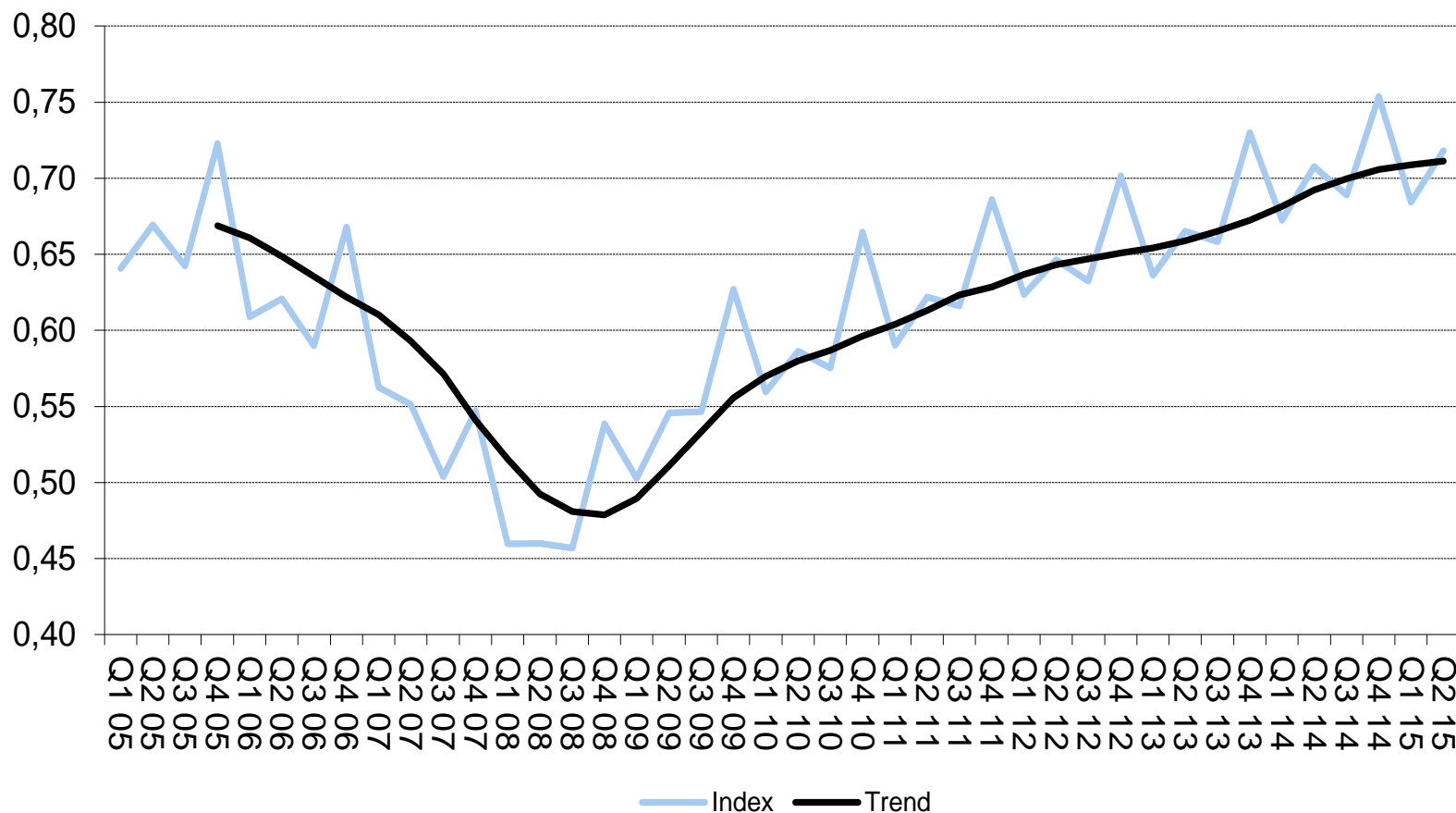
Sú NA príčine ú.s.?...sú...

Úrokové sadzby na nové úvery na bývanie



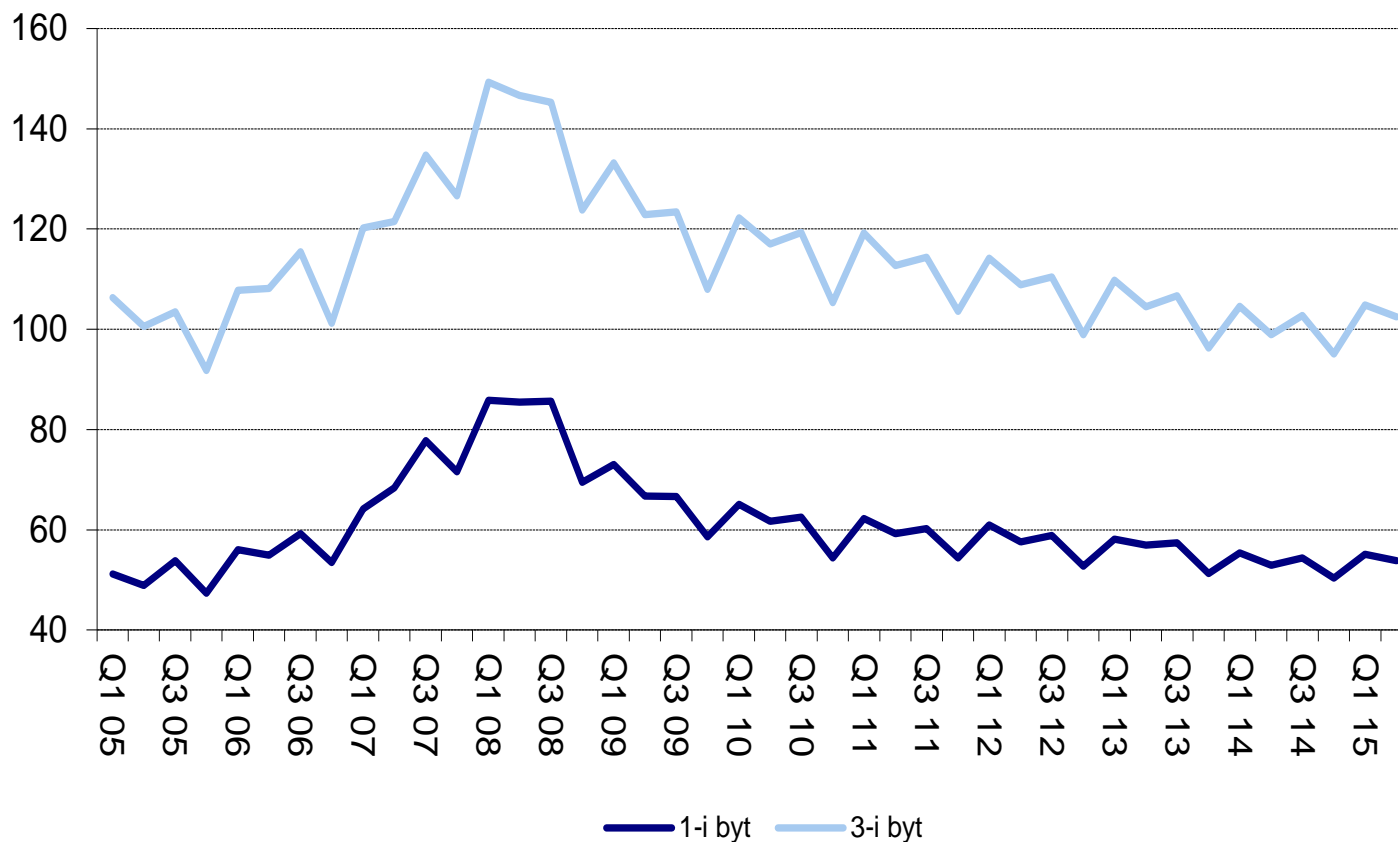
Zdroj: NBS, ŠÚ SR

Koľko m² bytu si môžeme kúpiť za priemernú mzdu?



Zdroj: NBS, ŠÚ SR

Ako dlho musíme pracovať na naše bývanie? (v mesiacoch)



Zdroj: NBS, ŠÚ SR

Korporátne Financovanie

Robustnosť firmy / kvalita spoločnosti / história firmy

Predošlé finančné výsledky / analýza hlavnej činnosti



Projektové Financovanie

- SPV - účelovo založená projektová spoločnosť
- Analýza životaschopnosti projektu / budúceho CF projektu
- Zabezpečenie projektovými aktívami
- Podmienky financovania štruktúrované na daný projekt

Momentálne sú úrokové sadzby mimoriadne nízko...A ÚVERY SÚ LACNÉ

- Vlastné zdroje
- Podriadený úver (od materskej firmy / od investorov)
- Mezanínové financovanie
- Dlhopisy
- **Externé bankové PROJEKTOVÉ financovanie**



výška marže však

nie je najpodstatnejšia...

najlacnejšia forma financovania a
úver ako finančná páka ...ALE ...

KTORÉ PARAMETRE SÚ PODSTATNÉ?

Klíčové Parametre:

- **OBJEM**
 - LTV (loan to value)
 - LTC (loan to costs)

- **SPLÁTKOVÝ PROFIL**
 - DSCR (debt service cover ratio)
 - Rýchlosť splácania
 - Cash sweep
 - Dĺžka splácania

- **POVINNÉ REZERVNÉ FONDY**

- **MARŽE**



Závisia od:

- **SEKTOR** (retail, kancelárie, industrial)
- **PRENÁJOM**
 - Príjem z nájomného
 - Dĺžka nájomných zmlúv

- **SPRÁVA**
 - Bilancia príjmov a výdavkov: energie, facility služby a náklady na správu
- **TECHNICKÝ STAV BUDOV**
 - Rezervy na opravy, údržbu

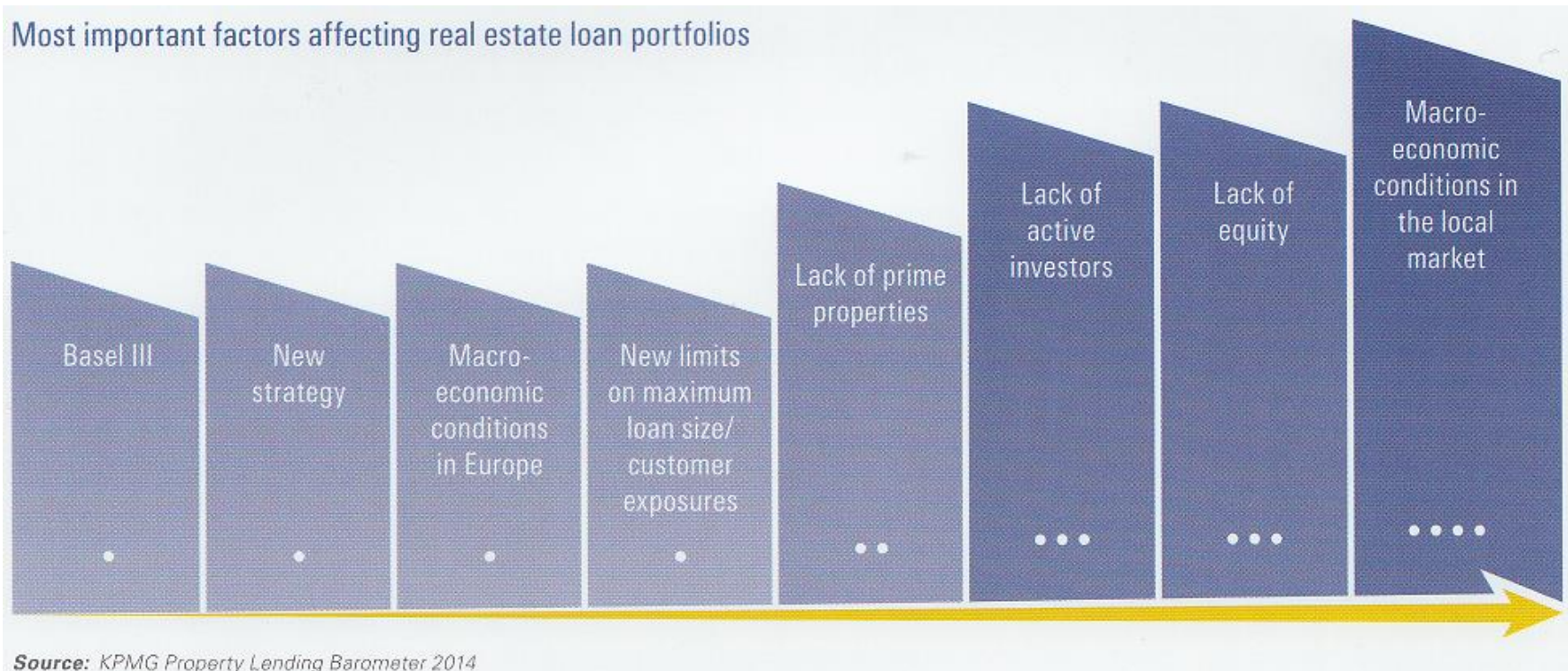
- **STAV A TENDENCIA TRHU**
 - Nájomné
 - Obsadenosť
 - Stav ponuky a dopytu

ČO VPLÝVA NA FINANCOVANIE?

VONKAJŠIE vplyvy	INTERNÉ obmedzenia
Skúsenosti a finančná sila investora	Alokácia kapitálu / likviditné náklady
Parametre projektu a financovania	Rating projektu
Lokalita, Lokalita, Lokalita!	Ziskovosť pre banku
Perspektíva / nasýtenosť segmentu	Zákonný úverový limit, Súlad s úverovou politikou
Legislatíva / Dane	Veľkosť a štruktúra portfólia – Stratégia banky

HLAVNÉ FAKTORY PODĽA PRIESKUMU

Most important factors affecting real estate loan portfolios



Source: KPMG Property Lending Barometer 2014

- Sponzor, skúsenosti a referencie
- Lokalita, prístup, infraštruktúra v okolí
- Predpredaj / predprenájom
- Vlastné zdroje / Výška a dĺžka financovania
- Zabezpečenie
- Právne DD, dĺžka nájomných kontraktov a kvalita nájomcov
- Technické parametre a stav budovy / kvalita, riešenie
- Saturácia segmentu / trhové vyhliadky
- Úrokové sadzby
- Prevádzkové náklady projektu, odpisy a daňová zaťaženosť

AKO BANKA KALKULUJE CF ?

Nájomné, náklady, dĺžka nájomných zmlúv a objem financovania

Hrubý príjem z nájomných zmlúv

Ročný (netto) cash flow

mínus náklady
nerefakturovateľné na
nájomcu (0-8%)



mínus strata pri
obnove/náhrade nájomu/rent
free (0-6 mesiace)



mínus strata z poklesu nájomu
na trhovú úroveň (0-15%)



mínus strata z neobsadenosti
na trhovú úroveň (5-20%)



DSCR (1,15 - 1,45)



**Objem
Financovania**

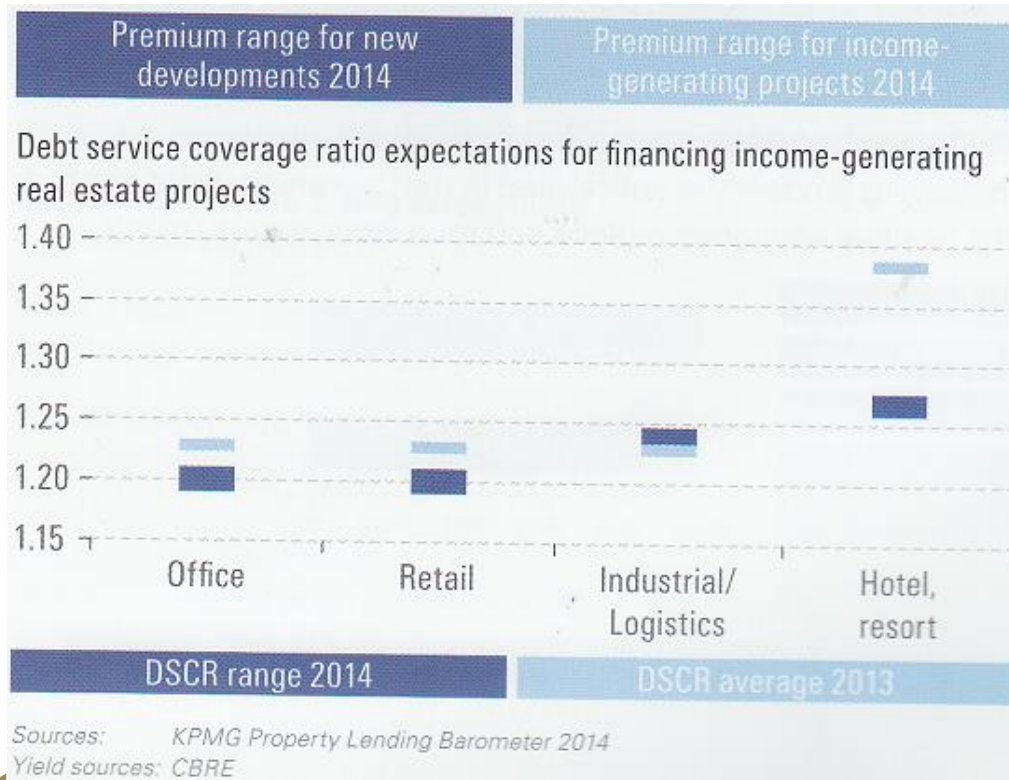
Realitné sektory a riziko obnovy nájmov?

Počet nájomníkov

○ **Retail**
> 50 nájomcov / projekt

○ **Kancelárie**
5-50 nájomcov / projekt

○ **Industrial / Logistika**
< 5 nájomcov / projekt



**Riziko obnovy /
náhrady nájmu**

➤ Bilaterálne úvery od **5 - 50 mil €**

Väčšie zámery sa financujú cez



**„Klubové “ alebo „Syndikované“
úvery**





TWIN
CITY

HB REAVIS



Real estate team
môžete kontaktovať na
realestate@csob.sk



Ďakujem za pozornosť a
želám pekný deň 😊