

# Komerční reality: "opatrná zdrženlivost" bank + investorský optimismus



Author: SF / Petr Bým | Published: 24.11.2010

Průzkum KPMG shrnuje informace od více než 50 bank, které působí v oblasti střední a východní Evropy a jsou aktivní v oblasti nemovitostí. Do průzkumu byly zahrnuty pobaltské státy, Bulharsko, Chorvatsko, Česká republika, Maďarsko, Polsko, Rumunsko a Slovensko, je tedy dostatečně reprezentativní.

Jedním ze zásadních závěrů průzkumu „CEE Property Lending Barometer 2010“ je skutečnost, že investoři, resp. banky už konečně rozlišují podle zemí, zatímco před finanční krizí nahlíželi na jednotlivé státy střední a východní Evropy jako na části jednoho, hospodářsky homogenního regionu. V reakci na krizi ovšem ve stále větší míře vnímají každou zemi a její ekonomiku odděleně. Tato změna v jejich uvažování vyústila ve zcela jasně strukturovanou diferenciaci regionu. I díky tomu realitní trhy Polska a České republiky se v roce 2010 ožily více než jinde.

Jeden problém má ovšem celý region společný - a to jsou potíže s umořováním „realitních“ úvěrů, byť zatím nejsou nijak fatální. „Přestože pro mnoho developerů představuje dluhové financování stále vážný problém, k likvidaci zásadního počtu majetkových portfolií zatím nedošlo,“ komentuje výsledky průzkumu Pavel Kliment z KPMG Česká republika. Banky totiž po insolvenčních řízeních evidentně nijak zvláště netouží.

**Míra bankovního optimismu (index *Property Financing Sentiment* vypočtený na základě odpovědí v deseti oblastech průzkumu CEE Property Lending Barometer 2010)**

Pořadí	Země	Index
1	Polsko	1,83
2	Česká republika	2,00
3	Slovensko	3,67
4	Maďarsko	4,33
5	Bulharsko	4,94
6	Pobaltské státy	5,43
7	Chorvatsko	5,64
8	Rumunsko	7,50

## **Problémy? Restrukturalizace!**

Management bank působících v regionu zjevně věří, že ve většině případů lze nekvalitní úvěry úspěšně zvládnout prostřednictvím aktivního přístupu k problému, zejména restrukturalizací úvěrů. Výsledky průzkumu potvrzují, že banky zatím dávají takovým krokům přednost před zabavením majetku. Obecně se má za to, že změna splátkového kalendáře nebo restrukturalizace úvěrů je minimálně v krátkodobém horizontu tou správnou volbou. Otázka je, zda je nejefektivnější i z hlediska dlouhodobého, zdá se ale, že pokud je zajištěna součinnost ze strany dlužníka, podaří se vytvořit efektivní obchodní model a existuje-li dostatečná zástava, pak je restrukturalizace zatím nejlepším řešením.

Realitní projekty jsou pro banky strategicky významné - nikdo z účastníků průzkumů nevedl, že by pro ně měly výrazně nízkou důležitost. Může to svědčit o tom, že banky hodnotí dlouhodobé vyhlídky realitního trhu mírně optimisticky, ale vyložit to lze i tak, že řada bank má významná portfolia nekvalitních nemovitostních úvěrů, s kterými se bude vyrovnávat až v dlouhodobém časovém horizontu.

Celkově se zdá, že perspektivy financování realitních investic banky hodnotí v souladu s obecnými makroekonomickými vyhlídkami jednotlivých zemí. A jak už bylo řečeno, největší optimismus projevuje bankovní management v Polsku a následně v České republice, když jinde je patrný menší entuziasmus (z tohoto hlediska se situace jeví nejhorší v Rumunsku). Všude bez rozdílu ale banky při poskytování úvěrů trvají na splnění poměrně striktních podmínek. „Dobrou zprávou pro developery a investory je, že ve všech zemích regionu zjevně existují banky, které jsou financování nemovitostí relativně nakloněny, ovšem pouze při splnění relativně přísných podmínek. Ty se týkají například úrovně předprodeje nebo poměru dluhu k hodnotě nemovitosti,“ komentuje výsledky průzkumu Pavel Kliment.

## **Bankovní preference: žádné hotely**

Preference bank jsou různorodé a liší se v závislosti na konkrétní zemi. U managementu bank v Maďarsku, České republice a Bulharsku mají prioritu realitní projekty v oblasti maloobchodu (nákupní centra a zóny), zatímco v Polsku a Rumunsku jsou bankéři nejžádanějším sektorem kanceláře, resp. administrativní budovy. Na Slovensku, v Chorvatsku a v pobaltských státech je na prvním místě v žebříčku priorit sektor výstavby logistických a výrobních center. Hotelnictví či rekreace naopak představuje všeobecně nejméně žádaný sektor (s nijak překvapivou výjimkou Chorvatska).

„Bankovní financování může hrát zásadní roli v oživení a rozvoji realitního sektoru v celém regionu,“ domnívá se Pavel Kliment a dodává: „Výsledky průzkumu v souhrnném pohledu ukazují, že zde je ochota poskytnout financování kvalitním developerským projektům. Optimističtější postoje k financování jsou přítomny v zemích, které prokázaly větší odolnost vůči globální finanční krizi a vyšší stabilitu ekonomického prostředí. Na druhou stranu je třeba říci, že podmínky pro poskytnutí financování zůstávají striktní a banky jen opatrně zvažují možnosti jejich uvolnění.“

## **Investoři jsou optimističtější**

S výsledky průzkumu KPMG do značné míry korespondují závěry jiné ankety. Firma Colliers International oslovila 200 institucionálních a privátních realitních investorů, kteří kontrolují portfolia s hodnotou převyšující 710 mld. dolarů. Plných 90 % respondentů plánuje v příštím roce rozšířit nebo zachovat svá realitní portfolia v oblasti kancelářských, průmyslových a maloobchodních nemovitostí. „Optimismus drtivě většiny světových investorů souvisí s jejich přesvědčením, že úroveň nájmu již na většině trhů dosáhla svého dna. Očekávají, že v příštím roce nájemné znovu poroste. Nejlepší čas na akvizice je pro ně nyní a příští rok,“ vysvětluje James W. Horne z Colliers International. Podle téměř tří čtvrtin oslovených investorů (72 %) se také nedá očekávat tzv. „druhé dno“ recese. Pro český, potažmo středoevropský trh komerčních nemovitostí jsou zajímavé nejvýznamnější akviziční cíle těchto investorů. „Kromě tradičně vyspělých a

vyhledávaných trhů se v jejich hledáčku často objevovaly také rychle se rozvíjející metropole střední a východní Evropy. Vedle jednoznačně nejatraktivnějšího kancelářského trhu - Varšavy - se mezi nejoblíbenější destinace zařadily Praha, Moskva, Bukurešť a Kyjev,“ vypočítává Damian Harrington z Colliers International.

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum na téma **Nájmy komerčních prostor: řešení problémových situací z pohledu pronajímatele** se koná v úterý 30.11.2010 od 11:00 do 13:00 hodin v hotelu angelo Prague. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

---

24.11.2010 10:10, SF / Petr Bým