

Banky zaujíma prostredie so silným makroekonomickým zázemím



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.10.2011

Aby posúdila vyhliadky na oživenie trhu s nehnuteľnosťami, KPMG zorganizovala prieskum medzi 50 poprednými peňažnými ústavmi v spomínanom regióne. Jeho výsledky poodhaľujú čo-to z celkového spôsobu a stratégie ich uvažovania.

Trhy destabilizuje aj negatívny sentiment voči eurozóne

„Úverové trendy roku 2011 ukazujú, že banky aj investori hľadajú vo svojich portfóliách kvalitu, keďže sa zameriavajú len na preukázateľne fungujúce trhy, pričom zmierňujú čo najviac rizika,“ domnieva sa Andrea Sartori, Partner, Head of Real Estate, Leisure and Tourisme pre strednú a východnú Európu. „Takéto hľadanie kvalitných aktív spôsobuje zmiešaný obraz v regióne. Investori sa na jednej strane pozerajú na politickú a ekonomickú situáciu v každej krajine a pri investovaní na trhoch, ktoré by mohli byť rizikové, sú naďalej váhaví.“

Aj keď banky majú kritériá na poskytovanie úverov nastavené dosť prísne a dlhové financovanie je pre mnohých investorov a developerov problematické, v priebehu posledných 12 mesiacov sa podľa Sartoriho objavili náznaky zvýšenia ich chuti financovať nehnuteľnosti. „Trhy sú však nestabilné aj kvôli negatívnemu sentimentu investorov voči eurozóne, a to pre aktuálne problémy s európskymi štátnymi dlhmi a silný švajčiarsky frank. To môže mať značný dopad na región CEE, kde je vysoká úroveň vládneho zadlženia aj úverov domácnostiam v cudzích menách,“ komentuje ďalej Sartori.

Reštrukturalizácia - spôsob ako spravovať zlyhané úvery

Vieru, že vo väčšine prípadov sa môžu znehodnotené úvery úspešne spravovať prostredníctvom reštrukturalizácie, prijíma čoraz viac bánk. Výsledky prieskumu - najmä od minulého roka nemeniace sa percento takýchto úverov - naznačujú, že dokonca robia pre to maximum.

Základným predpokladom na spustenie úspešnej reštrukturalizácie je spolupráca s vedením dlžníckych spoločností. Po jeho splnení sa najdôležitejším faktorom, po ktorom nasleduje ďalší kapitál, stáva správny

model podnikania. „Zatiaľ však nie je jasné, či reštrukturalizácia môže byť dlhodobým alebo len dočasným riešením,“ konštatuje KPMG vo svojej publikácii.

Reality generujúce výnosy zaujímavejšie než nové projekty

Keďže opýtaní respondenti v žiadnej krajine neuviedli, že by financovanie realitných projektov malo mať nízky význam, podozrievať ich z tohto postoja nemožno. Stupeň tohto významu sa však v rôznych krajinách líši, čo môže odrážať fakt, že napriek pozitívnejším dlhodobým vyhlídkam trhu s nehnuteľnosťami jeho vývoj naďalej monitorujú. Nedá sa zároveň vylúčiť, že niekoľko bánk musí spravovať významné portfóliá so znehodnotenými úvermi na financovanie realitných projektov.

Celkovo možno podľa KPMG usúdiť, že financovanie realitných projektov v strednej a východnej Európe sa v krajinách s vyšším výkonom sústreďuje na vysokokvalitné aktíva generujúce výnosy. Opačná situácia vládne v Poľsku, kde sa banky otvárajú viac práve financovaniu nových developerských projektov, než pri nehnuteľnostiach generujúcich výnosy.

Rozhoduje podnikateľský model a kvalita aktív

Pokiaľ ide o projektové financovanie, väčšina predstaviteľov bánk mu nebola ani naklonená, ani odmietavá. Ich prístup sa však líšil v závislosti od regiónov, pretože jeho vyhlídky - aspoň tak naznačil prieskum - do značnej miery určujú všeobecné makroekonomické ukazovatele v danej krajine.

Diferencuje sa aj postoj štátov k preferenciám jednotlivých sektorov. Kým u Maďarov a Srbov sa teší veľkej obľube maloobchod, Česi, Poliaci a Rumuni uprednostňujú kancelárske priestory. V Bulharsku, Slovinsku a Pobaltských krajinách zase najviac inklinujú k priemyselnému a logistickému segmentu. Jedine v Rakúsku prejavujú zhruba ten istý záujem o všetky realitné sektory.

Zúčastnení bankovní lídri potvrdili, že k najzvažovanejším kritériám pri schvaľovaní financovania patrí silný podnikateľský model a vysoká kvalita aktív spolu s výškou vlastných zdrojov, ktorú je developer alebo investor ochotný či schopný poskytnúť.

Index sentimentu financovania nehnuteľností

KPMG, globálna sieť firiem pôsobiacich v 146 krajinách sveta a poskytujúcich služby v oblasti auditu, daní a poradenstva, uplatnila v prieskume vlastnú metodológiu. Údaje z 50 bánk financujúcich nehnuteľnosti v krajinách CEE (Rakúsko, Estónsko, Lotyšsko, Litva, Bulharsko, ČR, Slovensko, Maďarsko, Poľsko, Rumunsko, Srbsko a Slovinsko), vrátane názorov na kľúčové problémy s úverovaním, ktoré barometer obsahuje, získala prostredníctvom rozhovorov s predstaviteľmi finančných inštitúcií.

Aby zviditeľnila postoj bánk k financovaniu realitných projektov v každej z krajín, ktoré sa na prieskume zúčastnili, na záver prieskumu pripravila Index sentimentu financovania nehnuteľností (Property Financing Sentiment Index - pozri tabuľku). Vypočítala ho na základe odpovedí na 10 otázok z prieskumu. Ako je z výsledkov zrejmé, tesne za vedúcim Rakúskom sa umiestnilo Česko a Poľsko. Podľa KPMG to znamená, že v týchto štátoch sú banky projektovému financovaniu relatívne najviac otvorené.

CEE Property Lending Barometer 2011 - zhrnutie:

- Perspektívy realitného trhu sa v každej krajine odvíjajú od makroekonomických ukazovateľov.

Sentiment smerom k ochote financovať nové projekty je pozitívnejší tam, kde je makroekonomické zázemie stabilnejšie.

- Banky sa skôr ako o zabavovanie majetkov usilujú o reštrukturalizáciu zlyhaných úverov. Kvalitnejšie projekty s potenciálne silným modelom podnikania majú väčšie vyhliadky na jej úspech.
- Oproti vlaškej ich záujem financovať nehnuteľnosti stúpol, sústredujú sa však (s výnimkou Poľska) na reality generujúce výnosy než na developerské projekty.
- Významne sa zvýšili aj očakávania bánk ohľadom potenciálneho nárastu budúceho úverového portfólia.
- Vylúčiť, že kvalitné projekty získajú podporu s výhodnými podmienkami, síce úplne nemožno, hotelový sektor však naďalej zostáva najmenej zvažovanou oblasťou financovania.
- V hodnotení Property Financing Sentiment Index (Index sentimentu financovania nehnuteľností) Česko predbehlo Poľsko, no za Rakúskom, ktoré bolo do prieskumu zaradené po prvýkrát, zaostáva.

Tabuľka - KPMG

19.10.2011 09:07, SF / Juraj Pokorný