

Důvěra bank v realitní investice se vrací



Author: SF / pb | Published: 31.10.2011

Hodnota realitních investic v regionu dosáhla v prvním pololetí roku 2011 hodnoty 5,2 mld. eur, což je téměř stejně jako za celý loňský rok 2010, a má se za to, že za celý rok to bude 10 miliard, což je částka srovnatelná s rokem 2006. Zároveň je však výrazně nižší než v předkrizovém roce 2007 (15 mld. eur). Přesto jde o pozitivní signál, a to zejména ve srovnání s krizovými roky 2009 a 2010, kdy se investice do realitního trhu výrazně propadly.

Problematické úvěry? Restrukturalizovat!

Jak ukázal průzkum, většina bank má z krizových let ve svém úvěrovém portfoliu řadu problematických úvěrů. Nejvyšší podíl takových úvěrů na celkovém úvěrovém portfoliu realitních projektů odhadují banky v Rumunsku a Pobaltí, nejnižší v Rakousku, České republice, Polsku a Bulharsku. „Banky v celém regionu se, stejně jako v České republice, snaží hledat cestu k restrukturalizaci těchto úvěrů a vyjednávat s věřiteli, než aby volily razantní řešení vedoucí k realizaci a převzetí zástavy,“ uvádí Pavel Kliment z KPMG Česká republika.

Graf č. 1: Struktura úvěrového portfolia realitních projektů

Přitom je bankovní management ve všech zkoumaných zemích přesvědčen, že restrukturalizace problematických úvěrů na realitní projekty bude úspěšná. Největšími optimisty jsou v tomto ohledu zástupci finančních institucí v České republice, na Slovensku a v Bulharsku, kteří se domnívají, že až 80 % restrukturalizací povede k dobrému konci.

Graf č. 2: Odhadovaná úspěšnost restrukturalizace problematických úvěrů na realitní projekty

Radši investice než development

Oproti roku 2010 jsou v současnosti banky více otevřeny financování nových realitních projektů. Přednost ovšem dávají spíše dokončeným projektům, jež generují stabilní peněžní příjem, tedy investicím a nikoli

developmentu. Z hlediska typu projektů je přístup v jednotlivých zemích rozdílný. V České republice jsou nejvíce preferovány kancelářské a obchodní prostory, naopak nejméně atraktivní je pro banky sektor hotelů.

Graf č. 3: Preference bankovního sektoru ohledně financování jednotlivých typů realitních projektů

Česká republika nicméně spolu s Polskem, Rakouskem a Rumunskem vykazuje největší ochotu financovat realitní projekty. Svůj vliv na český mírný optimismus může mít i relativně stabilizovaná ekonomika a výhodné podmínky pro investory. S tím je spojena i větší důvěra v návratnost investic.

„Banky opatrně zkoumají možnosti uvolnění podmínek pro financování nových realitních projektů. Jde pouze o mírný posun, nicméně ve srovnání s předchozím rokem je patrný nárůst ochoty financovat nové, kvalitní projekty,“ domnívá se Pavel Kliment. Průzkum však jasně ukázal, že i přes mírné oživení je vliv globální ekonomické krize stále citelný a důvěra bank ve financování realitních projektů se bude obnovovat jen velmi pomalu.

Průzkumu CEE Property Lending Barometer 2011 se zúčastnilo 50 významných bank a finančních institucí regionu CEE. Vedle České republiky se do něj zapojily Rakousko, Bulharsko, pobaltské státy, Maďarsko, Polsko, Rumunsko, Srbsko, Slovensko a Slovinsko. Sběr dat se prováděl prostřednictvím hloubkových rozhovorů s představiteli bank - vedoucími oddělení nemovitostí, financování projektů nebo řízení rizik.

31.10.2011 08:00, SF / pb