

I financování velkých projektů má svá úskalí

„V loňském roce otřásl hypotečním a potažmo i realitním trhem v Americe problémy místních hypotečních ústavů s platební morálkou jejich klientů. Protože se jedná i o nadnárodní bankovní domy panují mezi občany EU určité obavy, zda tento stav neovlivní negativně i dění na našem hypotečním trhu. S financováním rozsáhlejších developerských projektů souvisí však i nová zákonná úprava o možnosti odečtu zaplacených úroků z úvěru od základu daně. Na názory k těmto otázkám jsme se proto zeptali jednoho z předních odborníků v oblasti developerských projektů Ing. Dušana Štastníka, DipSurv z investičního oddělení King Sturge, mezinárodní poradenské společnosti v oblasti realit.

Jak podle svých zkušeností odhadujete vývoj na trhu s nemovitostmi s ohledem na výše popsanou situaci za oceánem?

S americkou hypoteční krizí a současnou situací na finančních trzích souvisí všeobecně opatrnější přístup k financování velkých komerčních projektů i jednotlivých bytů. Oba zmíněné faktory budou mít bezpochyby vliv na situaci na trhu s komerčními nemovitostmi v České republice. V současné době pořád ještě není jasné, jak velký tento vliv bude. Osobně se domnívám, že trh v ČR nebude postižen tolik, jako některé západní trhy, například Velká Británie. Na českém trhu stále monitorujeme výrazný zájem o kvalitní a zajímavé projekty, druhořadé nemovitosti budou ty nejvíce postižené v důsledku větší opatrnosti bank.

Protože naše zaměření směřuje převážně do logistické oblasti, je nasnadě další otázka, zda není ohroženo financování již rozeběhnutých či nových projektů logistických (případně průmyslových) parků v České republice a střední Evropě s ohledem na tzv. podnikatelské hypotéky?

S ohledem na výše zmíněné faktory je financování nových projektů pro developery obtížnější. Všeobecně financující instituce požadují větší zainteresovanost investora vlastními prostředky, úvěry jsou dražší než dříve a nová zákonná úprava financování v konečném důsledku ještě prodrazuje. Z reakcí, které získáváme z trhu se zdá, že velké developerské skupiny a významné projekty jsou stále na hledáčku financujících institucí. Úplně zjednodušeně; vše je o něco dražší, déle to trvá, ale kvalitní projekty by problém mít neměly.

Jak podle Vašeho názoru ovlivní způsob financování středních a velkých projektů nová zákonná úprava? Nepovede toto opatření ke snížení aktivit jednotlivých investorů?

Nová zákonná úprava je skutečně nešťastná a dohromady se situací na finančních trzích opravdu může vést ke snížení aktivit některých investorů. Lze očekávat, že největší problémy budou mít menší developéři, kteří nemusí ustát



Ing. Dušan Štastník, DipSurv

tlak na vyšší equitu (zainteresovanost vlastními zdroji). Toto může hrát do karet velkým hráčům, kteří mohou mít menší problém s použitím vlastních zdrojů.

Jaký vývoj ve způsobu financování logistických projektů u nás a v nejbližším okolí očekáváte, a kam by se měly ubírat snahy jednotlivých investorů, případně na jaká rizika si mají dát největší pozor?"

Pozorujeme, že s narůstajícím nárokem na vlastní zdroje jsou developéři čím dál častěji nuceni uvažovat o vstupu silného equity partnera do projektu. Tím může být například některý z mezinárodních investičních fondů, který naopak potřebuje své prostředky investovat a participace na projektu s místním developerem s dobrou znalostí lokálního trhu s sebou přináší kombinaci potenciálu zajímavých výnosů při zachování přiměřené míry rizika. V konečném efektu může mít celá situace na trh jistý ozdravný efekt, pouze dobré projekty přežijí. ■

SSI SCHÄFER

VIDÍME VĚCI KOMPLEXNĚ

Všechny výrobky SSI SCHÄFER tvoří ucelený skladovací systém

Široký sortiment výrobků SSI SCHÄFER nabízí více, než byste čekali. Díky řadě možností kombinovat jednotlivé výrobky dodává SSI SCHÄFER řešení na míru jak pro malé, tak velké firmy s různě náročnými představami na skladovou logistiku. Jednoduchá přestavitelnost systému umožňuje růst skladu společně s vaší firmou.

Díky skladovému systému SSI SCHÄFER vám naši projektanti navrhnou neoptimálnější řešení, z kombinace velkého množství druhů přepravků pro každé použití a různých druhů regálů až po vysoce automatizované, počítačem řízené zakladače pro maximální využití kapacity vašeho skladu.

*automatizace SCS



SSI SCHÄFER s.r.o., Gen. Klapálka 2810, 272 01 Kladno
TEL: +420 312 662 595
FAX: +420 312 662 593
EMAIL: prodej@ssi-schaefer.cz

www.ssi-schaefer.cz