



cutting through complexity

ZESPÓŁ DORADZTWA DLA SEKTORA
NIERUCHOMOŚCI W KRAJACH
EUROPY ŚRODKOWEJ I WSCHODNIEJ

Barometr koniunktury na rynku finansowania sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w roku 2011

Badanie na temat perspektyw finansowania sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej, przeprowadzone wśród przedstawicieli 50 wiodących instytucji finansowych.

kpmg.com/cee

Spis treści

Przegląd sytuacji na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej	6
Zarządzanie kredytami ze stwierdzoną utratą wartości	8
Ogólne perspektywy akcji kredytowej w zakresie finansowania nieruchomości	10
Możliwości pozyskania finansowania dla projektów deweloperskich	12
Wskaźnik Property Financing Sentiment Index	16

Szanowni Państwo!

Mam przyjemność przedstawić Państwu raport pt. „Barometr koniunktury na rynku finansowania sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w roku 2011”. Na chwilę obecną dostępność finansowania inwestycji w sektorze nieruchomości pozostaje w tych krajach ograniczona, choć wolumen transakcji zaczął rosnąć. Nadal utrzymują się znaczne różnice pomiędzy wynikami sektora w zależności od kraju i rodzaju aktywów.

W nawiązaniu do naszej ubiegłorocznej inicjatywy, również w tym roku przeprowadziliśmy ankietę wśród wiodących instytucji finansowych regionu w celu oceny perspektyw uzyskania od banków finansowania dla sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. Raport obejmuje informacje uzyskane podczas pogłębionych wywiadów wśród przedstawicieli ponad 50 banków działających na tych rynkach. Ankietowani przedstawili swoje poglądy na temat kluczowych czynników wpływających na finansowanie inwestycji w sektorze nieruchomości. W tym roku badaniem objęto następujące kraje: Austrię, kraje bałtyckie, Bułgarię, Czechy, Węgry, Polskę, Rumunię, Serbię, Słowację i Słowenię.

Mimo pewnych oznak wychodzenia z kryzysu gospodarczego, wiele banków nadal boryka się ze znacznym udziałem w swoim portfelu zagrożonych kredytów nieruchomościowych kredytów.

W niniejszym raporcie koncentrujemy się w pierwszej kolejności na sposobach zarządzania tego rodzaju kredytami przez banki, a następnie przechodzimy do oceny strategicznego podejścia banków do kredytowania inwestycji w sektorze nieruchomości oraz ich oczekiwań na najbliższe 18 miesięcy. Na koniec omawiamy perspektywy w zakresie finansowania inwestycji w nieruchomości i dostępne warunki finansowania.

Wyniki tego badania pozwolą zarówno deweloperom, jak i inwestorom na ocenę możliwości pozyskania finansowania inwestycji w branży nieruchomości w najbliższej przyszłości, a z drugiej strony umożliwią bankom porównanie się z konkurencją.



Wybrane wnioski z raportu:

- Perspektywy rozwoju dla rynku nieruchomości wiążą się z ogólną sytuacją makroekonomiczną w danym kraju;
- Banki próbują restrukturyzować istniejące kredyty zamiast realizować zabezpieczenia poprzez egzekucję z kredytowanych nieruchomości; projekty o wyższej jakości i z potencjalnie solidnym modelem biznesowym mają większe szanse na skuteczną restrukturyzację zadłużenia;
- Bazylea III prawdopodobnie zwiększy koszty finansowania kredytem;
- W porównaniu do sytuacji sprzed roku widoczne jest większe zainteresowanie banków finansowaniem inwestycji w sektorze nieruchomości;
- Mimo większej otwartości na finansowanie budowy nowych nieruchomości w porównaniu do roku 2010, banki są nadal bardziej zainteresowane finansowaniem projektów generujących dochód;
- Wyraźnie poprawiły się oczekiwania banków, dotyczące potencjalnego wzrostu wielkości akcji kredytowej w przyszłości;
- Sektor hotelarski jest w dalszym ciągu najmniej preferowany przez banki w kontekście finansowania, jednak i tu dobre projekty inwestycyjne mogą liczyć na rozsądne warunki finansowania;
- Czechy wyprzedziły Polskę, która zajmowała w ubiegłym roku pierwsze miejsce pod względem poziomu wskaźnika Property Financing Sentiment Index. Mimo to zajmują drugie miejsce po Austrii, która w tym roku została po raz pierwszy ujęta w ankiecie.

Korzystając z tej okazji, chciałbym podziękować wszystkim tym, którzy wzięli udział w badaniu. Współpraca z nimi miała kluczowe znaczenie dla powodzenia tej inicjatywy.

Jako inicjator i koordynator badania mam nadzieję, że niniejszy raport okaże się dla Państwa źródłem cennych informacji, które pomogą w podjęciu przyszłych decyzji biznesowych, dotyczących finansowania projektów w branży nieruchomości.

Jeżeli chcieliby Państwo otrzymać jakiegokolwiek wyjaśnienia lub omówić wyniki badania, prosimy o kontakt z członkami Zespołu ds. nieruchomości firmy KPMG w Europie Środkowej i Wschodniej lub ze mną.

Z poważaniem,

Andrea Sartori

Skróty:

AUT	Austria
BAL	kraje bałtyckie
BUL	Bułgaria
CZE	Czechy
HUN	Węgry
POL	Polska
ROM	Rumunia
SRB	Serbia
SVK	Słowacja
SLV	Słowenia

Metodologia, profil próby i ograniczenia ankiety

Celem badania jest analityczne zobrazowanie podejścia banków do finansowania inwestycji w sektorze nieruchomości w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. W 2011 roku w badaniu uwzględniono następujące kraje: Austria, kraje bałtyckie, Bułgaria, Czechy, Węgry, Polska, Rumunia, Serbia, Słowacja i Słowenia.

Dane potrzebne do przeprowadzenia badania uzyskane zostały głównie dzięki pogłębionym wywiadam z przedstawicielami banków. W zależności od struktury organizacyjnej danego banku, były to osoby kierujące działami lub departamentami do spraw nieruchomości, finansowania projektów bądź zarządzania ryzykiem. Banki wybrano z grona wiodących instytucji finansowych, prowadzących działalność w poszczególnych krajach. W badaniu wzięli udział przedstawiciele ponad 50 banków, aktywnie działających na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. Badanie przeprowadzono w okresie od maja do lipca 2011 roku.

Dane pochodziły w około jednej czwartej od banków lokalnych, tj. instytucji prowadzących działalność głównie w jednym z krajów regionu.

Ograniczenia badania

Zwracamy uwagę na następujące ograniczenia:

- W przypadkach, gdy odpowiedzi na określone pytania nie były wystarczające w celu podania wiarygodnych informacji dotyczących danego kraju, zaznaczyliśmy to w wyjaśnieniach bądź pominęliśmy dany kraj w stosownej części przeprowadzonej analizy;
- W odniesieniu do niektórych parametrów i tabel krzyżowych, wynik badania można uznać za orientacyjny, ale niereprezentatywny z uwagi na małą liczbę odpowiedzi;
- Dokonana przez nas ocena podsektora budownictwa mieszkaniowego nie obejmuje inwestycji, których koszt budowy wynosił poniżej 10 mln EUR;
- Niektóre z odpowiedzi udzielonych podczas badania należy uznać za opinie wyrażone w czasie, gdy na rynku panowała niestabilna sytuacja, a zatem wyniki badania ulegają zmianie w czasie;
- Możliwość porównań sytuacji w regionie w roku 2010 i 2011 jest ograniczona z uwagi na nieco inny zestaw krajów objętych badaniem (Chorwacja nie została uwzględniona w badaniu za rok 2011, podczas gdy Austria, Serbia i Słowenia nie były objęte badaniem w roku 2010).

Wykres str. 5

Tytuł: Charakter działalności banków objętych ankietą ze względu na zasięg geograficzny

Przegląd sytuacji na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej

Wraz z upływem kolejnego roku od upadku banku Lehman Brothers w 2008 roku, PKB krajów Europy Środkowej i Wschodniej zaczyna się umacniać, szczególnie w Polsce, która odnotowała najwyższy wzrost produktu krajowego brutto w regionie. Pomimo ostatnich przypadków obniżenia prognozowanego wzrostu PKB, w 2011 roku przewiduje się ożywienie gospodarcze oraz wzrost wielkości PKB rok do roku we wszystkich krajach regionu. Tendencje w zakresie kredytowania w roku 2011 pokazują, że banki i inwestorzy poszukują do swoich portfeli aktywów o wysokiej jakości, gdyż koncentrują się wyłącznie na sprawdzonych i dobrze funkcjonujących rynkach, starając się w ten sposób zminimalizować w miarę możliwości ponoszone ryzyko.

W momencie powstawania niniejszego raportu sytuacja na rynkach jest niestabilna, a wśród inwestorów panują negatywne nastroje związane ze strefą Euro. Powodem są rosnące niepokoje, dotyczące zadłużenia państw europejskich oraz silna pozycja franka szwajcarskiego. Może to wpłynąć znacząco na sytuację krajów Europy Środkowej i Wschodniej ze względu na wysoki poziom zadłużenia w walutach obcych po stronie zarówno budżetu, jak i gospodarstw domowych w tych krajach. Natomiast na arenie międzynarodowej agencja S&P obniżyła rating długu USA do AA+ z powodu utrzymującego się politycznego impasu w sprawie podwyższenia limitu zadłużenia USA o 2,4 biliona USD, co miałoby zapobiec niewypłacalności tego kraju na początku sierpnia.

Wykres str. 6

Tytuł: Porównanie PKB w krajach regionu objętych badaniem z PKB Niemiec i Wielkiej Brytanii

bałtyckie nadal odrabiają straty po tym, jak ich gospodarki skurczyły się w poprzednim okresie, jednakże ich sytuacja gospodarcza w 2011 roku wydaje się być lepsza.

Według badań przeprowadzonych przez firmę CB Richard Ellis (CBRE), kraje regionu (zwłaszcza Polska i Czechy) należą do najatrakcyjniejszych w Europie (po Niemczech) lokalizacji dla inwestorów w 2011 roku. Mniej rozwinięte rynki charakteryzują się nieco wyższym ryzykiem oraz niższą płynnością, jednakże oferują znaczne korzyści cenowe w porównaniu z krajami Europy Zachodniej.

Procentowa zmiana realnego PKB w stosunku do roku ubiegłego w krajach objętych badaniem			
	2009	2010	2011*
Austria	-3,9	2,1	2,8
Bułgaria	-5,5	0,2	2,8
Czechy	-4,1	2,3	2,0
Estonia	-13,9	3,1	5,2
Węgry	-6,7	1,2	2,8
Łotwa	-18,0	-0,3	3,5
Litwa	-14,7	1,3	5,0
Polska	1,6	3,8	4,2
Rumunia	-7,1	-1,3	1,7
Serbia	-3,1	1,8	3,0
Słowacja	-4,8	4,0	3,3
Słowenia	-8,1	1,2	2,1

Źródło: The Economist Intelligence Unit 2011.

* Wartości szacunkowe na początek sierpnia 2011 roku

Główne rynki regionu, tj. Polska i Czechy, odnotowały poprawę wyników w gospodarce w roku 2010. Ich PKB wzrosło odpowiednio o 3,8% i 2,3% w stosunku do roku 2009. Kraje te są zatem na dobrej drodze do osiągnięcia stabilnego wzrostu gospodarczego. W Bułgarii poziom PKB pozostał zasadniczo na niezmiennym poziomie w 2010 roku, podczas gdy Rumunia kolejny rok borykała się z recesją. Kraje

Czy rynki nieruchomości przezwyciężyły czasy kryzysu?



Wykres str. 7

Tytuł: Całkowity poziom transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w latach 2005-2011

Poziom długu sektora publicznego i deficytu budżetowego w większości krajów regionu skutkowało wprowadzeniem przez poszczególne rządy pakietów oszczędnościowych, mających stanowić odpowiedź na te problemy. Skutki, jakie podjęte przez rządy środki wywarły na rynku nieruchomości, z całą pewnością nie pozostały bez wpływu na popyt. Niemniej uważa się, że największy wpływ na sektor nieruchomości miały wydarzenia w sektorze bankowym oraz ogólna niechęć do podejmowania ryzyka na rynku i trudności, z którymi borykało się wiele niemieckich funduszy o zmiennym kapitale (funduszy typu otwartego). Spoglądając w przyszłość, wprowadzenie regulacji bankowych pod szyldem Bazylea III oznacza, że kredytodawcy będą musieli odkładać w rezerwie więcej kapitału własnego na każde euro kredytu, którego udziela na nowe inwestycje deweloperskie. Może to w przyszłości hamować powstawanie nowych obiektów budowlanych.

Rośnie złożoność procesu kredytowania nowych inwestycji deweloperskich, jako że banki są bardziej świadome wyższego ryzyka, które niosą ze sobą tego rodzaju projekty w porównaniu z obecnymi aktywami generującymi dochód. Niemniej, nadal dostępne są środki finansowe na nowe projekty deweloperskie. Kolejną kwestią, na którą należy zwrócić uwagę w 2011 roku są stopy procentowe

i inflacja. Stopy procentowe utrzymywały się od długiego czasu na najniższym poziomie w historii, a zatem jakkolwiek ich podwyżka wpłynęłaby radykalnie na poziom kosztów kredytu, wydatki konsumpcyjne i wzrost gospodarczy. Scenariusz ten może jednakże nie dojść do skutku, jeżeli będą się utrzymywać obecne kryzysy, związane z zadłużeniem poszczególnych krajów oraz z kursami walut, które wpływają na rynki międzynarodowe w czasie powstawania niniejszego raportu.

W pierwszej połowie 2011 roku całkowita wartość transakcji w sektorze nieruchomości w regionie wyniosła 5,2 mld EUR. Największą łączną wartość transakcji, na poziomie 1,8 mld EUR, odnotowano w Rosji i w Polsce. Wielkość ta wskazuje na znaczną poprawę w porównaniu do ubiegłorocznej całkowitej wartości zawartych transakcji, która wyniosła 5,5 mld EUR. Całkowita wartość transakcji w sektorze nieruchomości w 2011 roku, wyrażona w stosunku rocznym, mogła osiągnąć 10 mld EUR, czyli poziom z 2006 roku, jednakże jest to nadal mniej od wartości odnotowanej w roku 2007, kiedy to wyniosła ona 15 mld EUR.

Zarządzenie kredytami ze stwierdzoną utratą wartości

Ogólnoświatowy kryzys gospodarczy wpłynął niekorzystnie na finansowanie sektora nieruchomości. Wiele banków w regionie nadal posiada jednak duże portfele kredytów w tym sektorze, z których spora część to kredyty zagrożone. W tym rozdziale skupimy się na możliwościach zarządzania tego rodzaju kredytami w sytuacji, gdy kredytobiorcy nie są w stanie terminowo spłacać rat kapitałowych lub odsetek.

Obecna sytuacja i przewidywania dotyczące kredytów ze stwierdzoną utratą wartości

Według tegorocznego badania najwyższy udział kredytów nieruchomościowych ze stwierdzoną utratą wartości odnotowano w krajach bałtyckich (17% z poważną i 54% z niewielką utratą wartości), Rumunii (23% z poważną i 33% z niewielką utratą wartości) oraz Słowenii (20% z poważną i 32% z niewielką utratą wartości), natomiast największy odsetek kredytów spłacanych regularnie odnotowano w Austrii (98%), Bułgarii (92%) i Polsce (91%). Powyższe wyniki badania odzwierciedlają, co do zasady, ogólną sytuację makroekonomiczną w badanych krajach. W niektórych krajach sytuacja się poprawiła, jednakże średnia dla całego regionu pozostaje na zbliżonym poziomie w porównaniu do roku ubiegłego.

W większości krajów poziom rezerw uważa się za stosunkowo niski, natomiast w Austrii, Bułgarii, Rumunii i Słowacji uważa się, że jest on odpowiedni. W porównaniu do roku 2010, w większości krajów wydaje się panować większe przekonanie, że rzeczywisty poziom rezerw jest bardziej zbliżony do ich odpowiedniej wielkości.

Wykres str. 8

Tytuł: Odsetek zagrożonych kredytów nieruchomościowych według kraju

Wykres str. 8

Tytuł: Odsetek kredytów w walucie obcej i krajowej w sektorze nieruchomości

Wykres str. 9

Tytuł: Postrzeganie przez banki poziomu rezerw na kredyty w sektorze nieruchomości

Banki nadal wolą restrukturyzować istniejące kredyty zamiast realizować zabezpieczenia poprzez egzekucję z kredytowanych nieruchomości

Do końca 2011 roku spodziewany jest wzrost wielkości rezerw (aktualizacji wartości) we wszystkich badanych krajach, z wyjątkiem Austrii i Czech. W Rumunii, Słowenii i Serbii banki spodziewają się w tym roku znaczącego wzrostu poziomu rezerw.

Wykres str. 10

Tytuł: Przewidywane zmiany wielkości rezerw na kredyty w sektorze nieruchomości w 2011 roku w porównaniu do roku 2010

Wyniki te pokazują, że banki nadal nie spodziewają się ożywienia na rynku nieruchomości w najbliższym czasie, może z wyjątkiem Austrii i Czech, w których to krajach kryzys nie dotknął rynku nieruchomości tak mocno, jak w większości krajów Europy Środkowej i Wschodniej.

Restrukturyzacja szansą na rozwiązanie problemu kredytów ze stwierdzoną utratą wartości

Przedstawiciele banków we wszystkich krajach wyrazili przekonanie, zgodnie z którym ze złymi kredytami można w większości przypadków skutecznie radzić sobie poprzez ich restrukturyzację. Szczególnie pozytywne odpowiedzi padły w Austrii, Bułgarii i Czechach, gdzie ponad 80% respondentów uważa, że kredyty ze stwierdzoną utratą wartości („złe kredyty”) mogą być z powodzeniem zrestrukturyzowane.

Wykres str. 10

Tytuł: Odsetek złych kredytów, których problem może być z powodzeniem rozwiązany poprzez restrukturyzację

W porównaniu z ubiegłym rokiem znacznie wzrosła liczba pozytywnych odpowiedzi ze Słowacji, Bułgarii i Czech, natomiast spadła w Rumunii i Polsce. Informacje te potwierdzają, że banki dokładają najwyższych starań, aby aktywnie zarządzać udzielonymi kredytami zamiast dążyć do jak najszybszej realizacji zabezpieczeń przez egzekucję z kredytowanych nieruchomości. Uważa się, że dobrym podejściem, przynajmniej w krótkim okresie, jest zmiana harmonogramu płatności lub restrukturyzacja kredytów. Nie wiadomo jeszcze, czy restrukturyzacja będzie skutecznym rozwiązaniem na dłuższą metę, jednak banki nadal wybierają restrukturyzację, a nie egzekucję z nieruchomości.

Wykres str. 10

Tytuł: Porównanie roku 2011 i 2010 pod względem udziału złych kredytów nieruchomościowych, których problem może być, zdaniem banków, z powodzeniem rozwiązany poprzez restrukturyzację

Warunkiem wstępnym w przypadku każdego procesu restrukturyzacji jest chęć współpracy ze strony kredytobiorcy. Jeżeli ten warunek został spełniony, najważniejszym czynnikiem decydującym o powodzeniu restrukturyzacji we wszystkich krajach jest solidny model biznesowy oraz dostępność dodatkowych środków własnych.

Podstawowe kryteria nie uległy zmianie w stosunku do ubiegłego roku.

Najważniejsze kryteria powodzenia w restrukturyzacji złych kredytów nieruchomościowych

Solidny model biznesowy/jakość aktywów	●●●●
Dodatkowe środki własne	●●●●
Dostępność dodatkowego zabezpieczenia	●●●
Perspektywy na rynku	●●●
Szanse na zwiększenie marży banku	●

Źródło: KPMG w „Barometrze koniunktury na rynku finansowania sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w roku 2011”.

„Odsetek problematycznych kredytów w sektorze bankowym może nieznacznie wzrosnąć z uwagi na opóźniony wpływ kryzysu w Polsce.”

Przedstawiciel banku w Polsce

Ogólne perspektywy akcji kredytowej w zakresie finansowania nieruchomości

W tym rozdziale dokonano oceny oczekiwań banków co do przyszłej akcji kredytowej w zakresie finansowania nieruchomości, w świetle ostatnich wydarzeń oraz z uwzględnieniem strategicznego podejścia banków do tego finansowania.

W porównaniu do ubiegłorocznej negatywnej perspektywy, z zadowoleniem można przyjąć fakt, że cztery kraje odnotowały wzrost apetytu na finansowanie inwestycji w sektorze nieruchomości w ujęciu rok do roku. Nie jest zaskoczeniem, że do grupy tej należą Austria, Czechy i Polska wraz z Rumunią, która została mocno dotknięta światowym kryzysem finansowym. Warto również zwrócić uwagę na to, że podejście banków słowackich nie zmieniło się od ubiegłego roku. Natomiast wyniki ankiety z Węgier, Serbii, Słowenii i Bułgarii wskazują, że banki nadal odczuwają presję na rynku nieruchomości i nie spodziewają się szybkiego wyjścia z kryzysu.

Zmiana zainteresowania banków kredytowaniem sektora nieruchomości		
	2007-2010	2010-2011
AUT	Brak danych za 2010 rok	
POL	↓	↑
ROM	↓	↑
CZE	↓	↑
SVK	↓	↔
BAL	↓	↔
HUN	↓	↓
SRB	Brak danych za 2010 rok	
SLV	Brak danych za 2010 rok	
BUL	↓	↓
Średnia dla regionu	↓	↓

Źródło: KPMG w „Barometrze koniunktury na rynku finansowania sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w roku 2011”.

Na Węgrzech nastroje związane z sektorem nieruchomości uległy pogorszeniu w porównaniu z ubiegłym rokiem. Potwierdza to kolejna ankieta przeprowadzona przez KPMG w maju 2011 roku, w której zapytano przedstawicieli 10 wiodących węgierskich banków komercyjnych oraz Węgierski Bank Rozwoju o ich preferencje, jeśli chodzi o udzielanie kredytów przedsiębiorstwom z poszczególnych branż. Najmniej preferowany był sektor nieruchomości i usług finansowych.

Wykres str. 11

Preferencje branżowe kredytodawców

Projekty nieruchomościowe są ważniejsze ze strategicznego punktu widzenia dla banków w krajach bałtyckich, Polsce i Czechach, natomiast w pozostałej części regionu miały one umiarkowane znaczenie. Żaden z uczestników badania z któregośkolwiek kraju nie odpowiedział, że mają one bardzo małe znaczenie.

Wykres str. 12

Tytuł: Strategiczne znaczenie finansowania sektora nieruchomości dla banków

Powyższe dane wskazują na wzrost pozytywnych nastrojów w Polsce i w Czechach w 2011 roku.

„W nieustannym konflikcie pomiędzy wolumenem działalności kredytowej (liczbą udzielonych kredytów) a zarządzaniem ryzykiem szala zwycięstwa zaczyna się powoli przechylać na stronę rozwoju działalności.”

Niemniej, w większości krajów banki odnoszą się z mniejszym entuzjazmem do długookresowych perspektyw, dotyczących sytuacji na rynku nieruchomości i w dalszym ciągu monitorują wydarzenia na tym rynku. Strategiczna waga, którą banki przypisują finansowaniu sektora nieruchomości może także wynikać z faktu, że szereg banków musi borykać się ze znacznym odsetkiem zagrożonych kredytów udzielonych w sektorze nieruchomości.

Przyszłość kredytowania sektora nieruchomości

Gotowość banków do zwiększania akcji kredytowej w sektorze finansowania nieruchomości wykazuje znaczące różnice w zależności od kraju. Jak już odnotowano, coraz bardziej pozytywne nastawienie widać w Austrii, Polsce, Czechach oraz w dobrze rokującej Rumunii. Banki z pozostałych badanych krajów wykazują postawę neutralną, a nawet dość negatywną, tzn. oczekują zmniejszenia akcji kredytowej w sektorze, zarówno własnej, jak i innych banków.

Wykres str. 12

Tytuł: Przewidywania banków co do rozmiaru akcji kredytowej w okresie kolejnych 12-18 miesięcy

Podobnie jak w zeszłym roku, przypadkiem szczególnym nadal są Węgry, gdzie banki przewidują nieznacznie pozytywne zmiany w swojej własnej akcji kredytowej, jednak mają negatywne przewidywania co do sektora bankowego jako całości.

Porównanie obecnych przewidywań banków co do przyszłości kredytów nieruchomościowych z wynikami ankiety zeszłorocznej pokazuje ogólnie korzystny trend, zwłaszcza w Rumunii i Bułgarii.

Z udzielonych odpowiedzi wydaje się wynikać generalny wniosek, iż perspektywy rozwoju finansowania rynku nieruchomości w danym kraju powiązane są z jego ogólną sytuacją makroekonomiczną. Z tego powodu ranking otwierają Austria i Polska, za którymi plasują się Czechy, zaś część z krajów znajdujących się na dalszych miejscach rankingu zmniejsza dystans do liderów.

W ankiecie zawarto także prośbę o wskazanie przez banki najważniejszych czynników, wpływających na ich akcję kredytową w zakresie finansowania sektora nieruchomości. Jako najważniejsze uwarunkowanie wskazano otoczenie makroekonomiczne danego rynku. Do istotnych ograniczeń zaliczono także brak inwestorów oraz brak środków własnych.

Najważniejsze czynniki wpływające na akcję kredytową w zakresie finansowania sektora nieruchomości

Uwarunkowania makroekonomiczne danego rynku	●●●●
Brak aktywnych inwestorów	●●●●
Brak środków własnych	●●●●
Brak wysokiej jakości projektów	●●●
Uwarunkowania makroekonomiczne w Europie	●●
Regulacje Bazylea III	●

Źródło: KPMG w „Barometrze koniunktury na rynku finansowania sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w roku 2011”.

Biorąc pod uwagę kredyty nieruchomościowe, których ostateczna spłata przypada w najbliższej przyszłości, 10%-30% z nich przypada do spłaty w okresie 12 miesięcy, zaś przeciętnie 43% przypada w okresie dwóch lat.

Wykres str. 13

Tytuł: Odsetek kredytów nieruchomościowych przypadających do spłaty w okresie kolejnych 12 miesięcy oraz 2 lat (wybrane kraje)

Znaczące różnice pomiędzy krajami widać w gotowości banków do refinansowania kredytów, których ostateczna spłata przypada w ciągu 2 lat. Banki w Czechach, na Węgrzech, w Rumunii i w Austrii są względnie otwarte na refinansowanie, natomiast mniejszą gotowość do refinansowania wykazują banki w Słowenii, Serbii i Bułgarii.

Wykres str. 13

Tytuł: Otwartość banków na refinansowanie kredytów przypadających do spłaty w okresie kolejnych 2 lat

W badaniu przedstawiciele banków poproszeni zostali również o skomentowanie wpływu regulacji Bazylea III na działalność ich organizacji. Większość odpowiedzi wskazuje na brak znaczącego wpływu tych regulacji na akcję kredytową poszczególnych banków w zakresie finansowania nieruchomości. W większości krajów banki przewidują jednakże podwyższenie stosowanej marży, co zwiększy koszty finansowania.

Możliwości pozyskania finansowania dla projektów deweloperskich

Ta część niniejszego opracowania omawia możliwości pozyskania przez deweloperów finansowania bankowego na realizację projektów w sektorze nieruchomości. Jest to najważniejsza kwestia, z którą w obecnej sytuacji muszą się zmierzyć zarówno inwestorzy, jak i deweloperzy.

Większość ankietowanych banków nie wykazywała wobec finansowania projektów nieruchomościowych postawy całkowicie otwartej ani też zupełnie negatywnej. Wyjątkiem są banki austriackie, wśród których podejście do finansowania branży nieruchomości nadal różni się znacznie w zależności od regionu. Nie zmienia się przewaga zainteresowania banków kredytowaniem projektów generujących dochód, w przeciwieństwie do projektów deweloperskich, mimo iż gotowość do finansowania nowych inwestycji wzrosła dość znacznie w porównaniu do roku 2010.

Wykres str. 14

Tytuł: Otwartość banków na finansowanie inwestycji deweloperskich / projektów generujących dochód

Zapewne nie budzi zdziwienia fakt, że najbardziej pozytywnych odpowiedzi udzielili przedstawiciele banków z czterech krajów z największym udziałem kredytów nieruchomościowych spłacanych regularnie: Austrii, Słowacji, Polski i Czech. Tymczasem banki na Węgrzech wykazują relatywnie mniejszą otwartość na finansowanie nieruchomości względem innych banków z regionu.

W porównaniu do ubiegłego roku, widać większą gotowość banków do finansowania budownictwa w ogóle, a projektów deweloperskich w szczególności (zwłaszcza w Polsce), mimo iż nadal preferowane są obiekty generujące dochód (zwłaszcza w Czechach i Rumunii).

Powyższe stanowi potwierdzenie konkluzji, iż sektor nieruchomości w Polsce znajduje się na odmiennym etapie cyklu koniunkturalnego, na którym projekty deweloperskie cieszą się większym zainteresowaniem niż projekty generujące dochód.

Preferencje według rodzaju obiektu oraz marża odsetkowa

Oprócz oceny zakresu ogólnej gotowości banków do udzielenia finansowania, dokonano także oceny ich preferencji co do rodzaju finansowanych obiektów w poszczególnych krajach.

Preferencje te wykazują różnice w zależności od kraju. I tak, na Węgrzech i w Serbii priorytetem jest finansowanie budowy obiektów handlowych, podczas gdy w Czechach, Polsce i Rumunii preferowany podsektor to obiekty biurowe. W Austrii banki wykazują podobne zainteresowanie projektami biurowymi, przemysłowymi oraz handlowymi, zaś w Bułgarii, Słowenii i krajach bałtyckich przeważa finansowanie budowy obiektów przemysłowych i logistycznych. Z wyjątkiem Słowenii, najmniej preferowanym podsektorem jest hotelarstwo.

Wykres str. 14

Tytuł: Preferencje banków co do rodzaju finansowanych obiektów

Powyższe preferencje wynikają z charakterystyki popytu i podaży na danym rynku oraz z lokalnej sytuacji w poszczególnych podsektorach. Przykładowo w Bułgarii, gdzie banki preferują podsektor obiektów przemysłowych i logistycznych, wskaźnik pustostanów w tym podsektorze sięga 5,5% przy stabilnym poziomie czynszów, natomiast w podsektorze obiektów biurowych wskaźnik pustostanów wynosi około 25%, a czynsze spadają.

„Banki wykazują wzrastającą gotowość do finansowania projektów dobrej jakości.”

Z drugiej strony, w Słowenii, gdzie banki dobrze postrzegają inwestycje w obiekty hotelarskie, liczba noclegów w pierwszym półroczu 2011 roku wzrosła o 6% w porównaniu do tego samego okresu w ubiegłym roku.

Poza pytaniem o preferencje co do rodzaju finansowanych obiektów, badanie zawierało również prośbę o podanie marży odsetkowej (w oparciu o stopę EURIBOR 3M), jaką dany bank byłby gotów zastosować przy kredycie udzielanym deweloperowi lub inwestorowi o znakomitej reputacji na podstawie solidnego biznesplanu. Podobnie jak w ubiegłym roku, wielkość średniej marży w regionie znacząco się różni w zależności od kraju.

W przypadku finansowania inwestycji deweloperskich, najniższe marże odsetkowe wykazywały banki w Austrii, a w dalszej kolejności banki w Czechach, Polsce i Słowenii. Wynik ten oznacza niższe profile ryzyka tych banków, a być może także wpływ zwiększonej konkurencji na rynku finansowania wysoko notowanych inwestycji nieruchomościowych.

Ponadto, w badaniu zadano pytanie o marżę odsetkową, jaką banki przyjąłby (w oparciu o stopę EURIBOR 3M) przy finansowaniu dobrze opracowanych projektów, obejmujących obiekty generujące dochód. I w tym przypadku widać znaczące różnice pomiędzy krajami, wśród których najniższe marże wskazały banki w Austrii, Czechach, Polsce i Słowenii. Z drugiej strony, brak większych różnic w tym względzie pomiędzy podsektorami rynku nieruchomości: najniższa średnia marża wyniosła 4,32% (obiekty handlowe i biurowe), a najwyższa 4,41% (hotelarstwo).

Niższe marże zanotowano przy finansowaniu projektów generujących dochód, gdzie najniższe marże dotyczyły obiektów biurowych i handlowych (4,32%). Natomiast najniższa marża w zakresie finansowania projektów deweloperskich wystąpiła w podsektorze mieszkaniowym (4,51%), co może być rezultatem dostępności środków w postaci zaliczek od kupujących.

Wśród podsektorów wymienionych w badaniu, hotelarstwo nadal wykazuje najwyższe marże oraz największe zróżnicowanie odpowiedzi.

Częściowym wyjaśnieniem tych różnic w marżach są zróżnicowane ryzyka kredytowe dotyczące poszczególnych krajów, co widać po notowaniach instrumentów CDS (credit default swaps). Najwyższe marże kredytowe odnotowano w krajach postrzeganych jako kraje wysokiego ryzyka.

Wykres str. 15

Tytuł: Projekty deweloperskie

Wykres str. 15

Tytuł: Projekty generujące dochód

Wykres 16

Tytuł: Średnie dla regionu

Marża na instrumentach CDS dla krajów badanych (w punktach bazowych)

Kraj	na koniec sierpnia 2011 roku	Kraj	na koniec sierpnia 2011 roku
Czechy	108,9	Litwa	261,8
Austria	119,0	Łotwa	261,8
Estonia	128,5	Bułgaria	265,7
Słowacja	170,8	Serbia	309,5
Słowenia	194,6	Rumunia	311,8
Polska	219,2	Węgry	415,4

Marża na instrumentach CDS dla wybranych krajów (w punktach bazowych)

Kraj	na koniec sierpnia 2011 roku	Kraj	na koniec sierpnia 2011 roku
USA	35,9	Francja	156,9
Szwajcaria	75,2	Rosja	193,2
Australia	75,7	Włochy	365,3
Holandia	78,4	Hiszpania	372,8
Niemcy	79,3	Portugalia	1.035,3
Wielka Brytania	79,8	Grecja	2.705,8

Źródło: Thomson Reuters (5-letnie CDS-y typu senior, średnia ze spreadów od 18 animatorów rynku, zagregowane ceny z końca dnia wyrażone w USD)

Kryteria udzielenia finansowania

Po ocenie gotowości banków do finansowania inwestycji w sektorze nieruchomości oraz zbadaniu ich preferencji co do rodzaju finansowanych obiektów, niniejsze opracowanie omawia kryteria brane pod uwagę przez banki przy wyborze projektów do sfinansowania.

Jeśli chodzi o podstawę podejmowanych decyzji w zakresie finansowania, przedstawiciele przebadanych banków jako najważniejsze kryteria wskazali solidny model biznesowy oraz wysoką jakość finansowanych aktywów, a także wysokość środków własnych wnoszonych przez dewelopera czy inwestora. Najważniejsze kryteria nie zmieniły się względem ubiegłego roku.

Najważniejsze kryteria uwzględniane przez bank w procesie podejmowania decyzji kredytowej	
Solidny model biznesowy/wysoka jakość finansowanych aktywów	●●●●
Wysokość wkładu własnego	●●●●
Ogólna sytuacja finansowa dewelopera	●●●●
Reputacja oraz preferencje co do deweloperów/operatorów	●●●●
Zakres już zawartych umów najmu/sprzedaży (pre-let/pre-sale)	●●●●
Jakość planowania projektu, stan postępowań w sprawie zezwoleń i decyzji administracyjnych	●●●
Istnienie niezależnego studium wykonalności lub wyceny	●●

Źródło: KPMG w „Barometrze koniunktury na rynku finansowania sektora nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w roku 2011”.

Niezależna wycena to nadal ważny czynnik, gdyż nieco ponad dwie trzecie ankietowanych banków deklaruje dalsze kierowanie się, w stopniu przeciętnym do bardzo wysokiego, wycenami sporządzanymi przez niezależnych rzeczoznawców.

Wykres str. 16

Tytuł: Stopień, w jakim banki biorą pod uwagę wyceny niezależnych rzeczoznawców

Badane banki zapytano także o techniczne kryteria finansowania. Odpowiedzi różniły się znacznie w zależności od kraju. Jeśli chodzi o wskaźnik wielkości kredytu do kosztu inwestycji (LTC, czyli loan-to-cost), to przy finansowaniu budowy obiektów biurowych, mieszkalnych, handlowych i przemysłowo-logistycznych odnotowano generalnie wskaźnik LTC na poziomie 0,6-0,7 (co odpowiada wkładowi własnemu w wysokości 30%-40%). Jedynym podsektorem,

w którym wymaga się wyższych wkładów własnych jest hotelarstwo.

Od zeszłego roku banki wykazują skłonność do akceptowania niższych wkładów własnych (czyli wyższych wskaźników LTC) dzięki ogólnie lepszym wynikom działalności. W pierwszym półroczu 2011 roku firma Jones Lang LaSalle Hotels ogłosiła, iż wolumen inwestycji hotelarskich w regionie obejmującym Europę, Afrykę i Bliski Wschód (EMEA) osiągnął kwotę 3,4 mld EUR, co stanowi wzrost o 73% w stosunku do tego samego okresu ubiegłego roku.

Znaczące różnice między badanymi krajami wystąpiły także w odniesieniu do wskaźnika wielkości kredytu do wycenianej wartości obiektu (LTV, czyli loan-to-value) przy finansowaniu projektów generujących dochód. Dla obiektów biurowych, mieszkalnych, handlowych i przemysłowo-logistycznych wskaźnik ten wyniósł generalnie 0,67-0,7. W przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele hotelowe wskaźnik był nieco niższy (średnia bliska 0,64), a różnice między poszczególnymi krajami znacznie większe.

Porównanie wskaźników LTC i LTV wskazuje, że przeciętnie wskaźnik LTV dla sektora nieruchomości wykazuje się nieco tylko większymi wartościami.

Wykres str. 17

Tytuł: Projekty deweloperskie

Wykres str. 17

Tytuł: Projekty generujące dochód

Od czasu światowego kryzysu finansowego wzrosła awersja do ryzyka wśród banków, które zaostryły kryteria dotyczące udziału powierzchni, objętych uprzednio zawartymi umowami najmu (pre-let) czy sprzedaży (pre-sale). Oczekiwane wartości tego wskaźnika wykazują znaczące różnice w zależności od kraju. Przeciętnie najwyższy wskaźnik odnotowano dla Czech, a nieco tylko niższy dla Austrii i Rumunii.

Przeciętny wskaźnik pre-let przy finansowaniu nieruchomości biurowych i handlowych wynosi, odpowiednio, około 50% i 57%. W przypadku projektów logistycznych banki zwyczajowo oczekują, iż wskaźnik ten nie spadnie poniżej 60%. Co do zasady, większość nowych powierzchni magazynowych budowana jest pod wymagania konkretnego najemcy. Zakres wskaźnika dla Austrii i Polski jest szerszy z powodu niższych wskaźników pre-let dla obiektów biurowych w tych krajach. W przypadku projektów mieszkaniowych, oczekiwany wskaźnik pre-sale kształtuje się w przedziale 35%-40%.

W badaniu sprawdzano także oczekiwane wskaźniki obsługi długu przy finansowaniu projektów generujących dochód, realizowanych przez inwestorów o znakomitej reputacji na podstawie solidnego biznesplanu.

We wszystkich krajach omawiane wskaźniki przyjmują wyższe wartości w odniesieniu do inwestycji w podsektorze hotelarskim.

Wykres str. 18

Tytuł: Oczekiwane wskaźniki pre-let przy finansowaniu realizacji wysoko notowanych obiektów biurowych, handlowych i logistycznych w okresie kolejnych 12-18 miesięcy

Wykres str. 18

Tytuł: Oczekiwane wskaźniki obsługi długu przy finansowaniu wysoko notowanych projektów generujących dochód – w okresie kolejnych 12-18 miesięcy (wybrane kraje regionu)

Wykres str. 18

Tytuł: Średnie dla regionu

Wskaźnik Property Financing Sentiment Index

Podsumowując, opracowany przez KPMG wskaźnik Property Financing Sentiment Index ilustruje stopień pozytywnego nastawienia banków do finansowania projektów nieruchomościowych w poszczególnych krajach objętych naszym badaniem.

W tym roku wskaźnik opiera się na odpowiedziach udzielonych przez ankietowanych w następujących 10 obszarach:

- Dynamika (wzrost - spadek) zainteresowania banków finansowaniem sektora nieruchomości w ramach ogólnej akcji kredytowej banku (porównanie do roku ubiegłego);
- W zakresie kredytów na inwestycje nieruchomościowe – udział kredytów regularnych, kredytów z niewielką utratą wartości i kredytów z poważną utratą wartości w podziale na poszczególne kraje;
- Udział kredytów z utratą wartości, które w ocenie ankietowanych mogą być z powodzeniem zrestrukturyzowane;
- Oczekiwane zmiany (wzrost – spadek) rozmiaru akcji kredytowej w zakresie finansowania nieruchomości w okresie kolejnych 12-18 miesięcy (dwa pytania);
- Gotowość banków do finansowania projektów deweloperskich;
- Gotowość banków do finansowania obiektów generujących dochód;
- Marża odsetkowa stosowana przez banki przy kredytowaniu projektów nieruchomościowych wysokiej jakości ;
- Oczekiwana wartość wskaźnika LTC przy kredytowaniu projektów nieruchomościowych wysokiej jakości w okresie kolejnych 12-18 miesięcy;
- Wskaźnik pre-let stosowany przez banki przy finansowaniu projektów nieruchomościowych wysokiej jakości w okresie kolejnych 12-18 miesięcy;
- Wskaźnik obsługi długu stosowany przez banki przy finansowaniu obiektów generujących dochód.

Każdy z dziesięciu krajów, których dotyczyło badanie, otrzymał swój ranking w odniesieniu do każdego

z powyższych dziesięciu analizowanych obszarów. Na tej podstawie uzyskano następujące wyniki:

Wskaźnik Property Financing Sentiment Index 2011		
Miejsce w rankingu	Kraj	Wynik
1	Austria	1,36
2	Czechy	3,36
3	Polska	3,68
4	Słowacja	4,86
5	Rumunia	5,32
6	Serbia	5,77
7	Węgry	7,00
8	Bułgaria	7,23
9	Słowenia	7,50
10	Kraje bałtyckie	8,30

Jak wynika z powyższego zestawienia, Austria znacznie wyprzedza wszystkie pozostałe kraje. Drugie i trzecie miejsce zajmują kolejno Czechy i Polska. W tych krajach banki wykazują bardziej pozytywne nastawienie do finansowania inwestycji w sektorze nieruchomości niż w innych krajach regionu.

W porównaniu do ubiegłego roku, Węgry spadły na niższą pozycję, zaś Rumunia zanotowała wysoki skok w górę.

Wraz z początkiem ogólnej poprawy funkcjonowania gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej, dostępność finansowania bankowego będzie odgrywać kluczową rolę w wychodzeniu regionalnego rynku nieruchomości ze swoistego spowolnienia.

Wyniki badania pokazują, że na pozyskanie finansowania mogą liczyć projekty nieruchomościowe o wysokiej jakości, oraz że nastroje na rynkach finansowych są lepsze w krajach będących w lepszej sytuacji makroekonomicznej.



Kontakt

Austria

Erich Thewanger

Tel.: +43 1 313 32 536

Email: ethewanger@kpmg.at

Polska

Steven Baxted

Tel.: +48 225 281 046

Email: sbaxted@kpmg.pl

Kraje bałtyckie

Steve Austwick

Tel.: +371 6703 8000

Email: saustwick@kpmg.com

Rumunia i Mołdawia

Ori Efraim

Tel.: +40 741 800 790

Email: oefraim@kpmg.ro

Bulgaria

Juliana Mateeva

Tel.: +359 2 9697 600

Email: jmateeva@kpmg.com

Serbia i Czarnogóra

Nina Bulatovic

Tel.: +381 11 205 0505

Email: nbulatovic@kpmg.rs

Chorwacja

Paul Suchar

Tel.: +385 1 53 90 032

Email: paul.suchar@kpmg.hr

Słowacja

Quentin Crossley

Tel.: +421 2 599 84430

Email: qcrossley@kpmg.sk

Czechy

Pavel Kliment

Tel.: +420 222 123 573

Email: pkliment@kpmg.cz

Słowenia

Sonja Znidarcic

Tel.: +386 0 1 236 4320

Email: sznidarcic@kpmg.si

Węgry

Andrea Sartori

Tel.: +36 1 887 7215

Email: andrea.sartori@kpmg.hu

kpmg.com/cee

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie mają na celu omawiania okoliczności dotyczących jakiejkolwiek osoby czy podmiotu. Mimo naszych starań, by przekazywane informacje były dokładne i aktualne, nie ma gwarancji, że będą one dokładne w dniu ich otrzymania oraz w przyszłości. Informacje te nie mogą być podstawą do podejmowania działań bez zasięgnięcia stosownej porady fachowej, udzielonej po zbadaniu okoliczności konkretnej sprawy.

Brzmienie firmy KPMG, oznaczenie graficzne KPMG oraz hasło "cutting through complexity" są znakami towarowymi, w tym zarejestrowanymi, należącymi do KPMG International.

© 2011 KPMG Central and Eastern Europe Ltd., spółka z ograniczoną odpowiedzialnością należąca do sieci KPMG skupiającej niezależne firmy stowarzyszone z KPMG International Cooperative („KPMG International”), podmiotem prawa szwajcarskiego. Wszelkie prawa zastrzeżone.