Komentář Vítězslava Doležala, ředitele v týmu oddělení investic v CBRE, k rostoucím úrokovým sazbám u dluhového financování a souvisejícím dopadům na trh komerčních realit

**Praha – 30. března 2023 –** V posledních letech se pro řadu tuzemských firem stalo naprosto běžné akcelerovat svůj byznys pomocí dluhového financování. Vycházelo totiž levně nejen u bank, ale i třeba s využitím podnikových dluhopisů. Ty byly kromě nízkých úroků oblíbené i kvůli snazšímu vydávání a menším nárokům na emitenta oproti požadavkům bank. Nicméně dříve velmi výhodné tržní podmínky jsou nyní pryč. Financování se díky rostoucím úrokům až trojnásobně prodražuje, takže některé společnosti budou muset hledat zdroje, jak dražší financování ustát. Nicméně vlna nucených prodejů se na tuzemském trhu komerčních realit zatím nekoná, komentuje **Vítězslav Doležal, ředitel v týmu oddělení investic v realitně-poradenské společnosti CBRE**:

*„Financování podražilo významně, a to v relativně krátké době. Je typicky třikrát dražší, a to v průměru o 400 až 600 bazických bodů. I přesto na trhu nevidíme nadstandardní míru tzv. vynucených prodejů, což je dáno hned několika faktory. Za prvé, většina investorů si udržela rozumnou úroveň LTV, tedy poměr mezi výší úvěru a hodnotou předmětné nemovitosti. Ta se tradičně pohybovala k 60 % a i díky tomu společnosti zatím neporušily podmínky bank, kam mj. patří ukazatel krytí dluhové služby DSCR. Za druhé, hodnota komerčních nemovitostí zatím poklesla jen mírně. Cenu napříč segmenty stále drží zdravý trh pronájmů v kombinaci se slabou výstavbou a proporčním navýšením nájmu o nadstandardně vysokou inflaci. V loňském roce se jednalo o přibližně 9 % u nájmů nominovaných v eurech a 15 % v korunách. Většina fondů tak v uplynulém roce vykázala slušné výnosy, což některé podílníky přesvědčilo natolik, že se nerozhodli k výběru finančních prostředků. Za třetí, fondy jsou ze zákona nuceny držet část kapitálu v likvidní složce pro případné výběry, a jelikož zatím nenastal žádný dramatický “hon” na fondy, tak ty stále mají dostatečné rezervy pro výběry. V neposlední řadě se také zlepšila jejich komunikace s podílníky, kteří pak nejednají unáhleně a ve zdánlivé panice nevybírají prostředky.*

*Oproti předminulému roku se otočila miska vah mezi nabídkou a poptávkou – v roce 2021 chtěl málokdo prodávat kvůli obavě, kam by zisk znovu investoval. Nyní velká část investorů vyčkává na výhodné nákupy. Tedy oproti situaci v roce 2021 vidíme výrazně méně aktivně nakupujících investorů, což omezuje prodejnost nemovitostí. Jelikož od 2. kvartálu 2022 jsou investiční objemy výrazně pod dlouhodobým průměrem, dochází k odkladu plánovaných prodejů a potenciálních (neveřejných) komerčních nemovitostí ke koupi je výrazně více. Nicméně cenová očekávání obou stran se prozatím zřídka potkávají, takže na trhu panuje nízká likvidita.****“***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2021** | **Březen 2023** | **Rozdíl** |
| *Bankovní financování EUR* | 1,5 – 2 % | 5,5 – 6 % | 400 bazických bodů |
| *Bankovní financování CZK* | 2,5 – 3 % | 6,5 – 8 % | 400 bazických bodů |
| *Dluhopisové financování EUR* | 0,5 – 2 % | 5 – 8 % | 400-600 bazických bodů |
| *Dluhopisové financování CZK* | 3 – 5 % | 7 – 11 % | 400-600 bazických bodů |

*Poznámka: Tabulka je zjednodušená, uvažuje hrubý průměr trhu segmentu komerčních nemovitostí a standardní podmínky dluhu.*

Zdroj: CBRE Česká republika, březen 2023

Kontakty:  
Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková Kamila Čadková

Account Manager Account Director

T: +420 731 613 606 T: +420 731 613 609

e-mail: [denisa.kolarikova@crestcom.cz](mailto:denisa.kolarikova@crestcom.cz) e-mail: [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

**CBRE**

Renata Mrázová, Communication Manager, +420 604 308 765, [renata.mrazova@cbre.com](mailto:renata.mrazova@cbre.com) 

CBRE Česká republika [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech%22%20\t%20%22_blank), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/)

O CBRE:

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovým lídrem v oblasti komerčních realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2022). S přibližně 115 000 zaměstnanci (vyjma zaměstnanců společnosti Turner & Townsend) je k dispozici klientům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního poradenství přes oceňování nemovitostí, pronájem a prodej nemovitostí, strategické poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 300 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje kolem 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze cca 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz/).