

OVÉ ŘÍZENÍ REAL ESTATE  
ENGINE STROJOVÉ UČENÍ ENGINE  
PRIVATE EQUITY DISTRESSED  
ERNÍ TECHNOLOGIE  
OPMENT FINANČNÍ SLUŽBY  
NÍ PŘÍLEŽITOSTI KRIZOVÉ  
PMENT INVESTICE MODERNÍ  
MYSLOVÉ PODNIKY CHALLENGE  
ICE MODERNÍ TECHNOLOGIE  
OPMENT FINANČNÍ SLUŽBY  
G DEVELOPMENT INVESTIČNÍ  
FINANCOVÁNÍ PODNIKŮ  
DERNÍ TECHNOLOGIE ZAJIŠTĚNÍ  
NÍ PŘÍLEŽITOSTI CHALLENGE  
PREDIKTIVNÍ ANALYTIKA ENGINE  
A TRZÍCH NATLAND PRIVATE  
ALLENGE INVESTIČNÍ KRIZOVÉ  
DIKTIVNÍ ANALYTIKA FINANČNÍ  
ANČNÍ  
UČENÍ  
ENGINE  
ANCOVÁNÍ  
D STROJOVÉ UČENÍ KRIZOVÉ  
ESTATE PREDIKTIVNÍ ANALYTIKA  
PRIVATE EQUITY DISTRESSED  
OLOGIE ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ

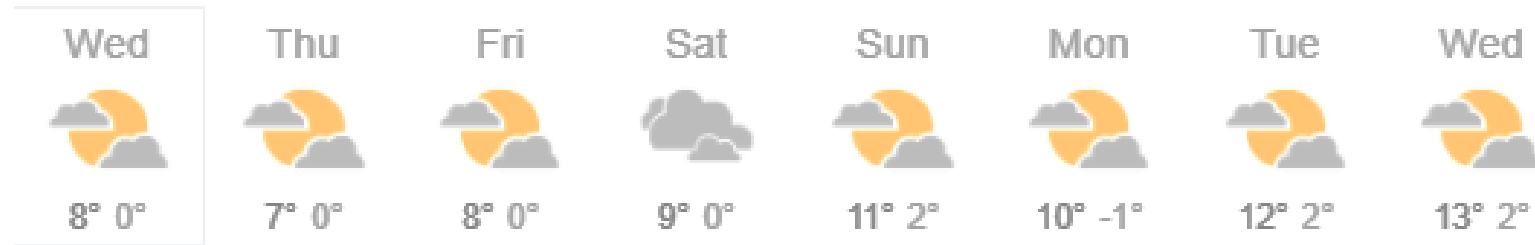


# Stavební fórum 18.2.2021: Nemovitosti a Finance

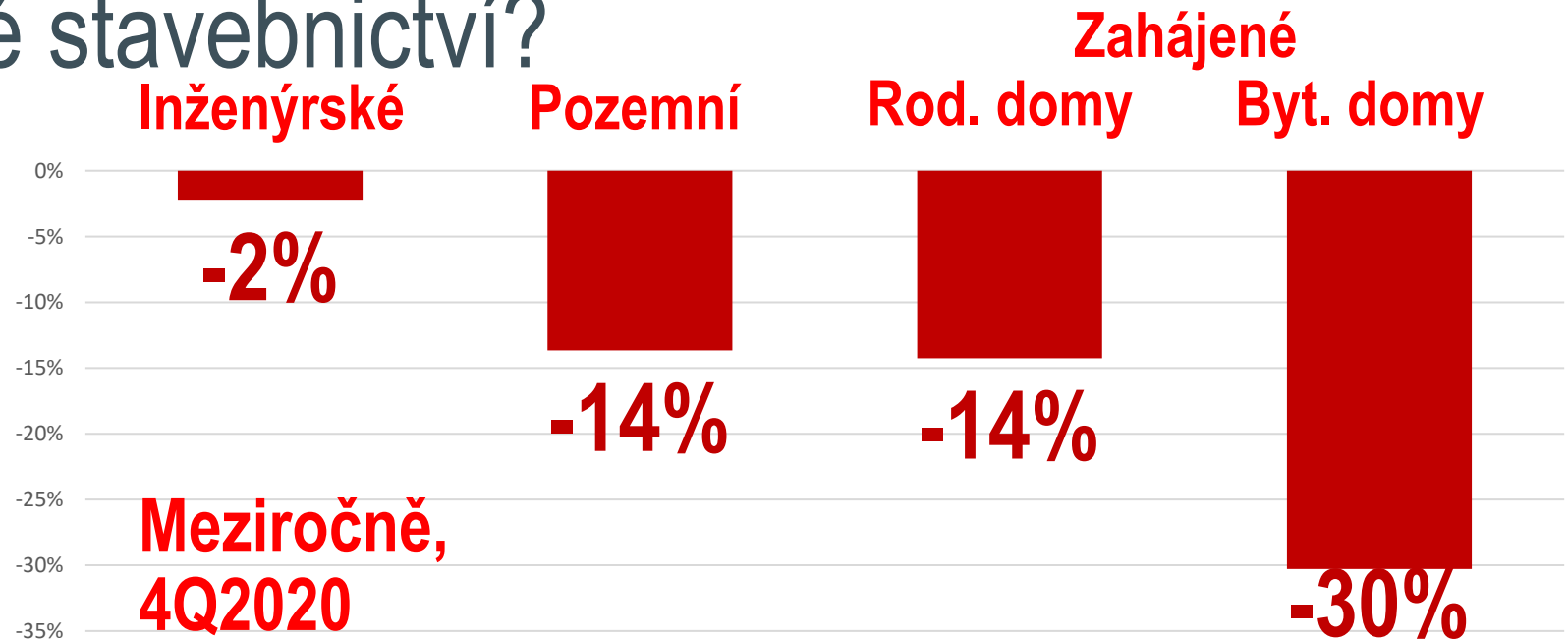
@petr\_barton



- Taje sníh.



- Taje také zamrzlé stavebnictví?



- Taje budoucnosti jeho financování:



# Nemovitosti budou. Budou finance?

To záleží.

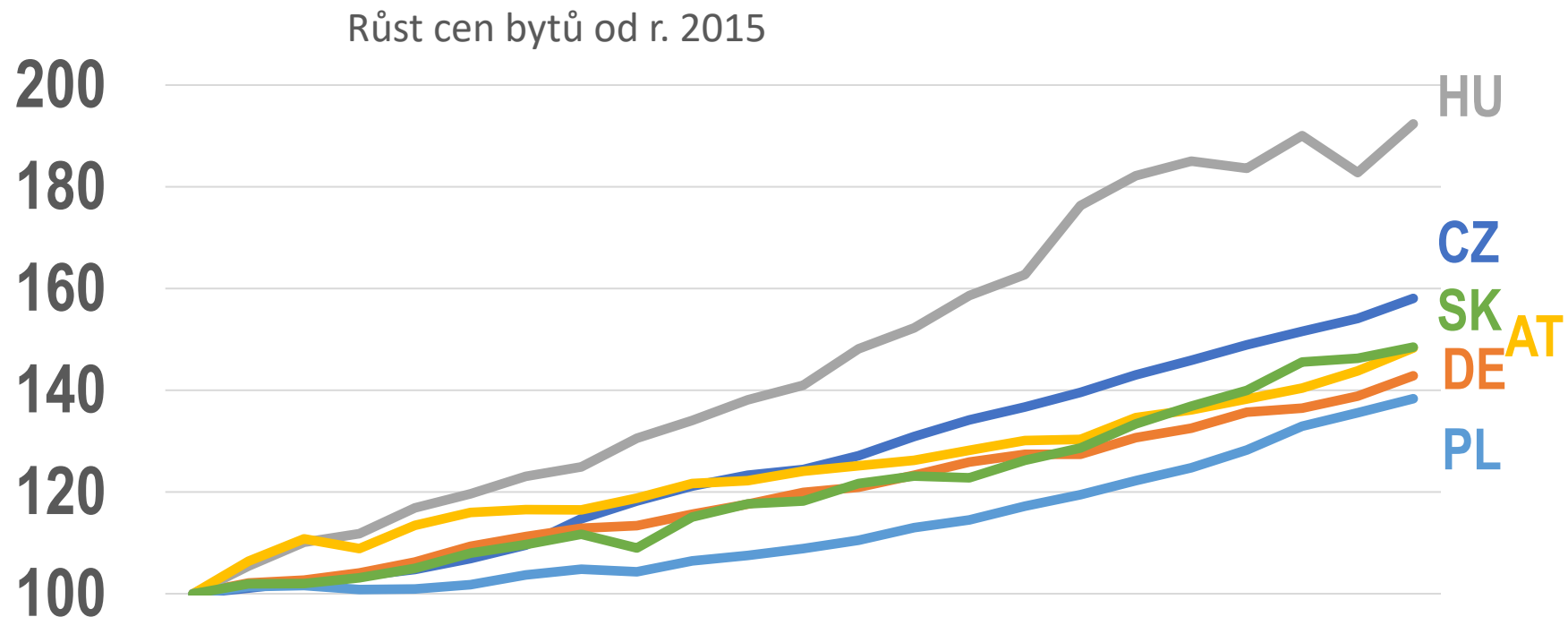
## Porostou ceny?

- Nabídka
- Poptávka

## Když finance budou, tak za kolik?

- Úroková míra
- Nominální, Inflace, Riziko
- **Alternativy investorů**
- V prostoru i odvětví

# Ceny rostly.



Porostou?

# Jak bude vypadat poptávka v Novém Normálu?



## Infrastruktura

- „Musíme se z krize proinvestovat“ (1361)



## Logistická centra

- Boom opadne
- Ale zvýšení permanentní
- Primárně k zákazníkovi
- Ve výrobě decentralizace

## Kanceláře

- Homeoffice  $\neq$  smrt kanclu
- Perestrojka
- „Hackathon“ model
- Větší hrozba: zánik malých

Byty....

# Byty nejsou Amazon. Na místě záleží.



- Proměna poptávky po prostoru
- Proměna poptávky po místě.
- Zásoba bytů je ještě méně vhodná, než dřív

☰ **Evening Standard** NEWS SPORT BUSINESS ES MONEY CI MORE ▾

## London house price growth: asking prices rise as upsizing home workers head to the suburbs for houses with gardens

**Forbes** ADVISOR

**Boris Johnson Pledges To Transform 'Generation Rent' Into 'Generation Buy'**

# Poptávka po bytech



- „Koronakrize zlevní byty“
- „I krátkodobá krize“



Spořicí účty



Zlato a drahé kovy



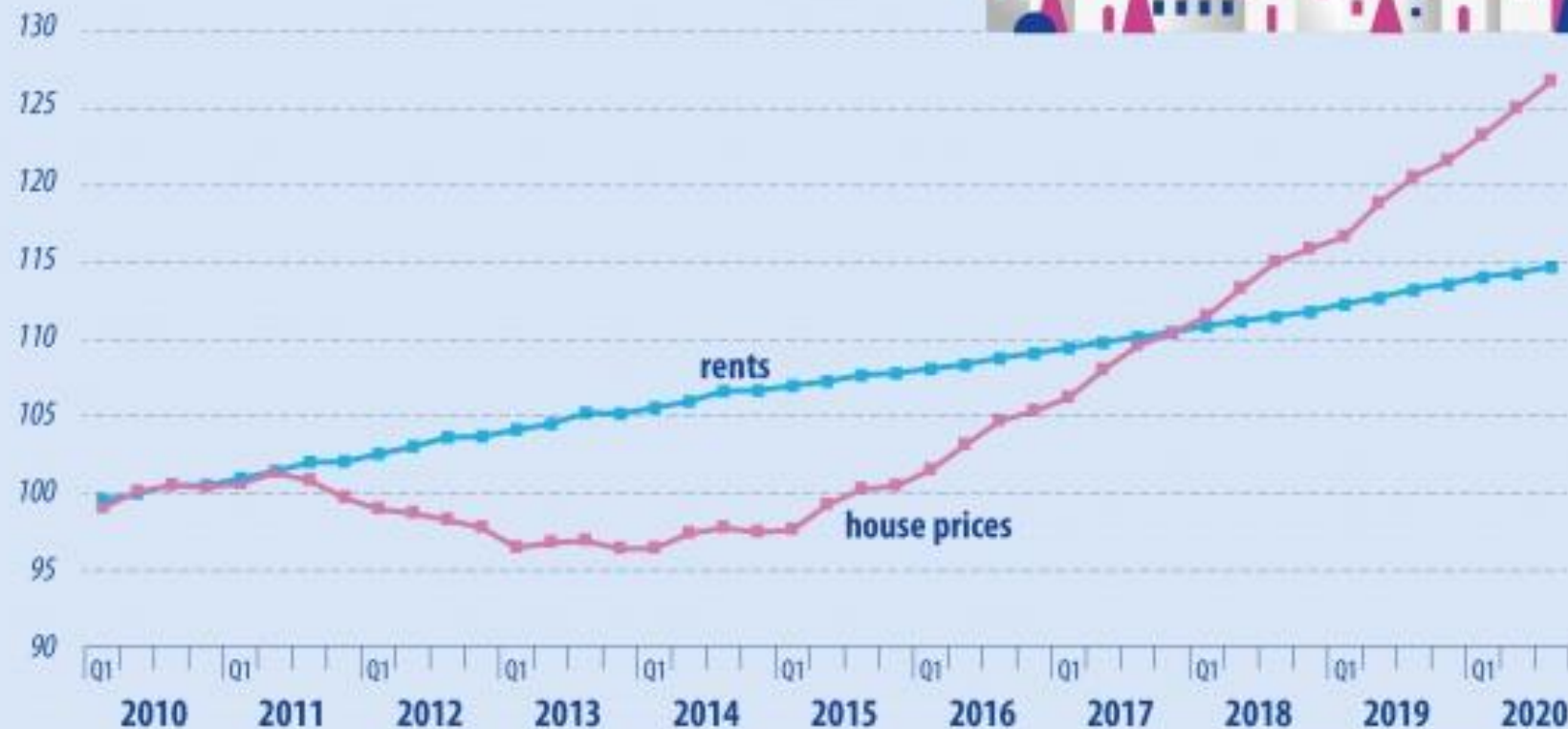
Reality a nemovitosti



Cenné papíry a jiné

## House prices and rents in the EU

Index levels (2010=100)



# Investiční byty



Deník N  @enkocz · Jan 7, 2020

Budou **byty** v Praze levnější, když jich postavíme víc? Ne, protože trh deformuje asymetrie mezi možnostmi lidí, kteří potřebují bydlet, a poptávkou těch, kdo **byty** kupují jako **investiční a podnikatelský nástroj**, píše v komentáři @janmolacek.



Deutsche Wohnen & Co Enteiagen  
@dwenteigenen

Yeah! @\_verdi Berlin unterstützt unsere Kampagne 🙌  
Gemeinsam gegen #Mietenwahnsinn!

[Translate Tweet](#)

12:40 PM · Feb 16, 2021 · Twitter Web App

13. ÚNORA 2019 5:00 | [LIDOVKY.CZ](#) > [ZPRÁVY](#) > [DOMOV](#)

Vyvlastnění bytů je normální nástroj, lidé přece musí mít kde bydlet, říká mladý politik

## Proč je byt jako Bitcoin?

- Kupují lidé **BTC** aby s ním **platili** nebo aby na něm vydělali?
- Až přestane cena růst, jen k placení.
- Kupují lidé **byty** aby v něm **bydleli** nebo aby na něm vydělali?
- **Až** přestane cena růst...

*Bytcoin ale není Bitcoin...*



# Víte, že až prosinec ukončil 4letý stavební boom bytů?

Výstavba bytů je 16 % pod loňskem. Na úrovni března 2017. Pokles bude ještě nabíhat.



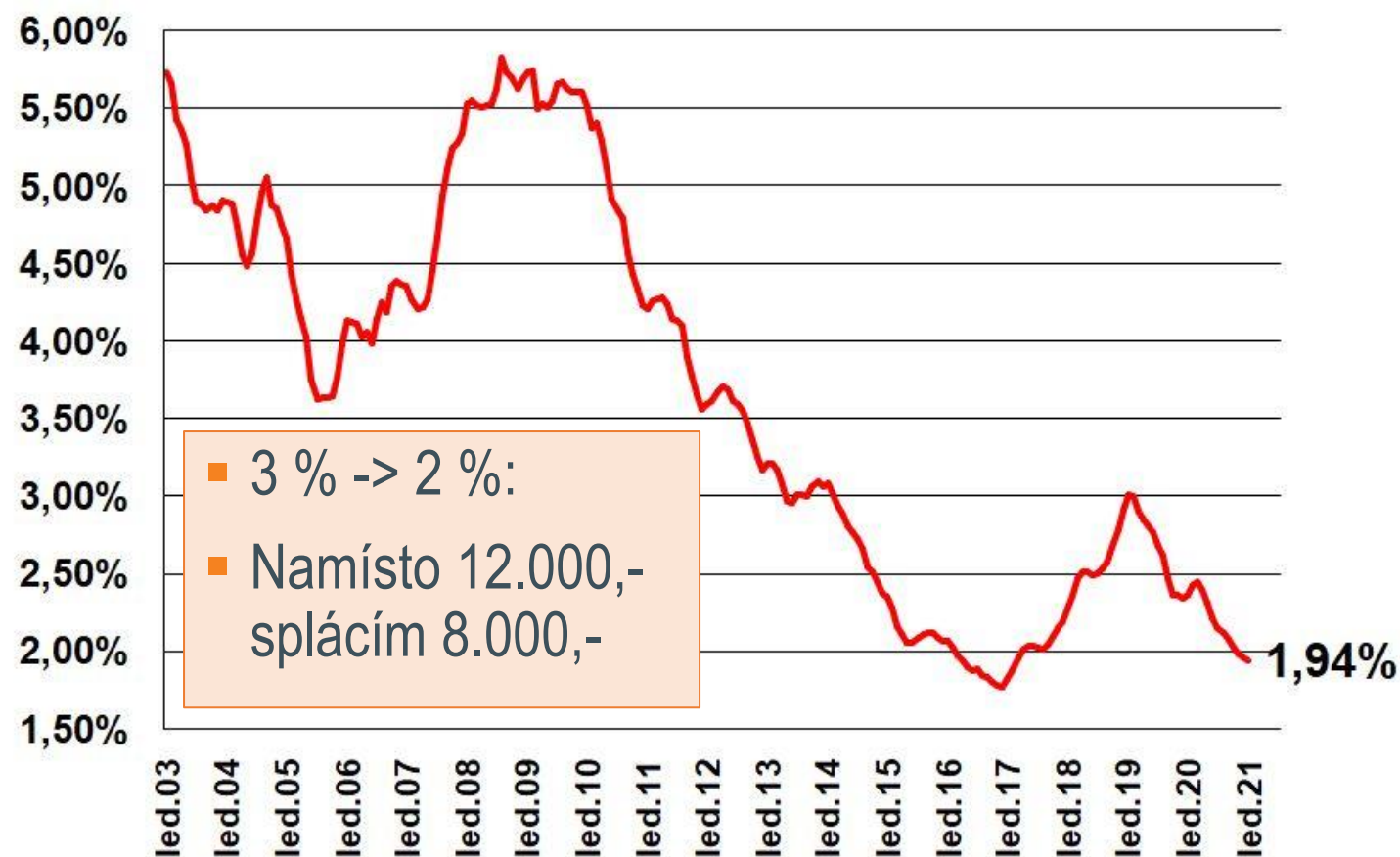
# Shrnutí rostoucích cen



- Hospodářství jen uspáno, nezabito
- Poptávka > nabídka dokud zamrzlá stavební řízení
- *Nové byty na správném místě*
- Ale nejsou projekty, pozemky
- Rostoucí komplexita norem
- Důchod nelze čekat od státu
- Nízká návratnost ostatních investic neinvestorů
- Levné peníze

## FINCENTRUM HYPOINDEX

Leden 2021



OVÉ ŘÍZENÍ REAL ESTATE  
ENGINE STROJOVÉ UČENÍ ENGINE  
PRIVATE EQUITY DISTRESSED  
ERNÍ TECHNOLOGIE  
OPMENT FINANČNÍ SLUŽBY  
NÍ PŘÍLEŽITOSTI KRIZOVÉ  
PMENT INVESTICE MODERNÍ  
MYSLOVÉ PODNIKY CHALLENGE  
ICE MODERNÍ TECHNOLOGIE  
OPMENT FINANČNÍ SLUŽBY  
G DEVELOPMENT INVESTIČNÍ  
FINANCOVÁNÍ PODNIKŮ  
DERNÍ TECHNOLOGIE ZAJIŠTĚNÍ  
NÍ PŘÍLEŽITOSTI CHALLENGE  
PREDIKTIVNÍ ANALYTIKA ENGINE  
A TRZÍCH NATLAND PRIVATE  
ALLENGE INVESTIČNÍ KRIZOVÉ  
DIKTIVNÍ ANALYTIKA FINANČNÍ  
ANČNÍ  
UČENÍ  
ENGINE  
ANCOVÁNÍ  
D STROJOVÉ UČENÍ KRIZOVÉ  
ESTATE PREDIKTIVNÍ ANALYTIKA  
PRIVATE EQUITY DISTRESSED  
OLOGIE ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ



Ceny porostou  
Finance budou  
Ale za kolik...

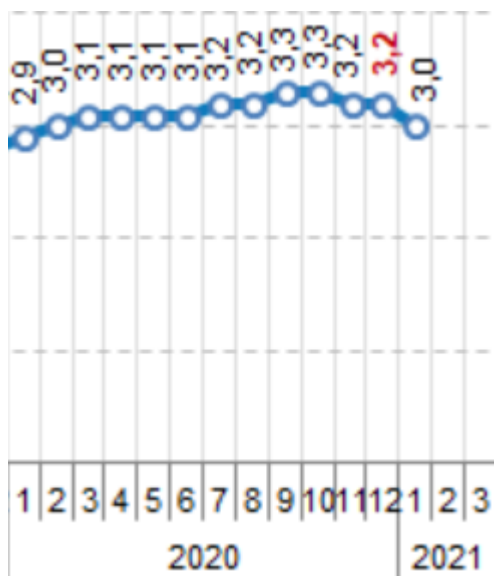


## 3M PRIBOR

0,36 %

## INFLACE KČ

3,0 %

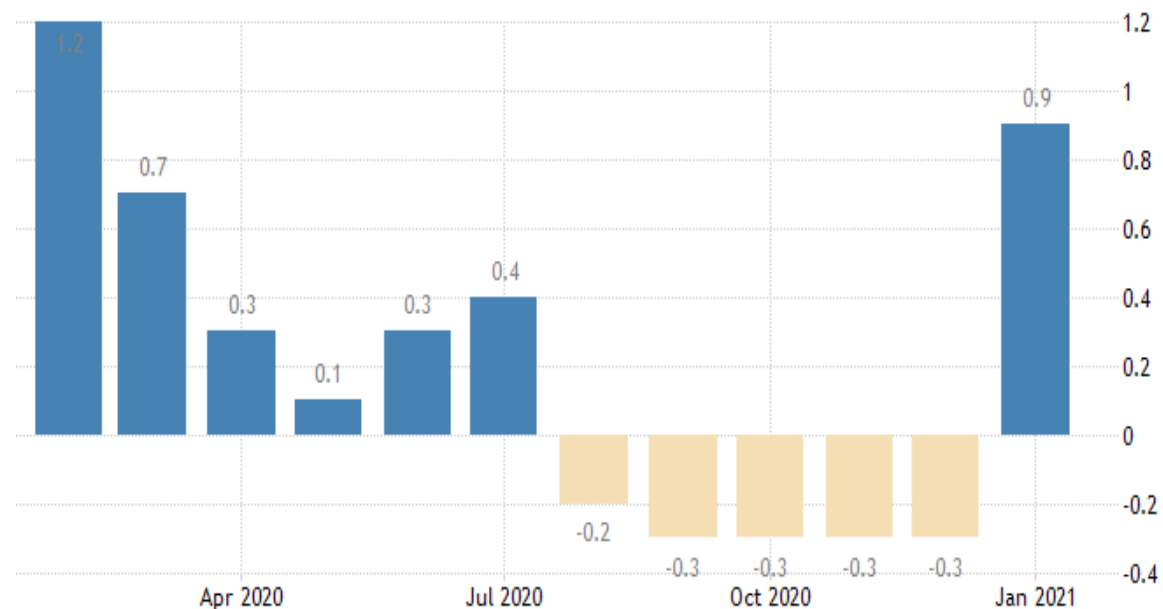


## 3M EURIBOR

-0,54 %

## INFLACE EUR

0,2 %





— PUBLIKACE

## Zpráva o měnové politice



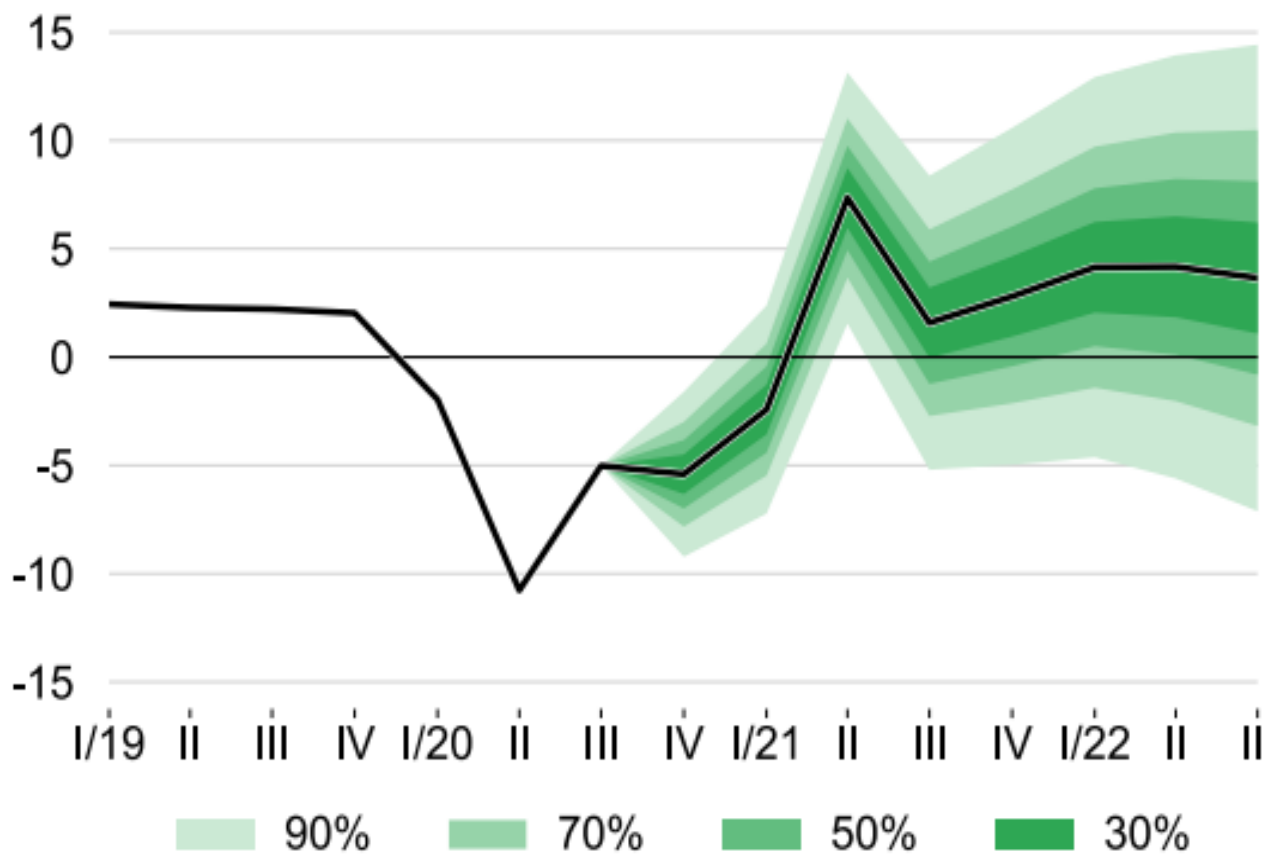
		2020	2021	2022
<b>Celková inflace</b>	v %	<b>3,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>
	procentní body	(-0,1)	(-0,3)	(0,1)
<b>Měnověpolitická inflace</b>	v %	<b>3,2</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>
	procentní body	(-0,1)	(-0,5)	(-0,1)
<b>HDP</b>	meziroční změny v %	<b>-5,8</b>	<b>2,2</b>	<b>3,8</b>
	procentní body	(1,4)	(0,5)	(-0,4)
<b>Úrokové sazby</b>	3M PRIBOR v %	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>
	procentní body	(0,1)	(0,0)	(0,1)
<b>Měnový kurz</b>	CZK/EUR	<b>26,5</b>	<b>25,8</b>	<b>24,9</b>
		(-0,1)	(-0,8)	(-1,0)

# Zůstanou peníze „levné“



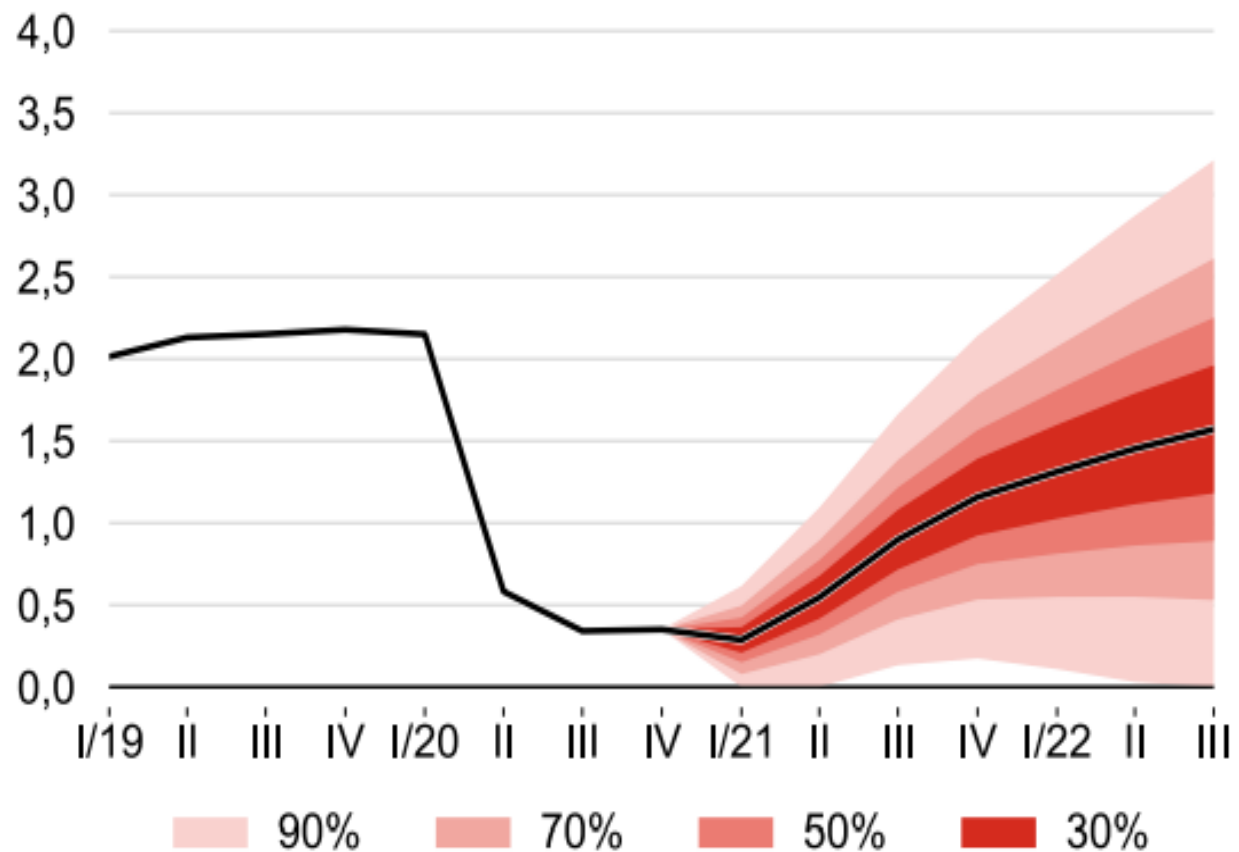
## Hrubý domácí produkt

meziroční změny v %, sezonně očištěno, barevně intervaly spolehlivosti



## Úrokové sazby

3M PRIBOR v %, barevně intervaly spolehlivosti





# Zůstanou peníze „levné“?

- České vs. světové peníze
- Politické tlaky na nízké úroky
- Aby hospodářská obnova
- Aby nevybuchly státní dluhy

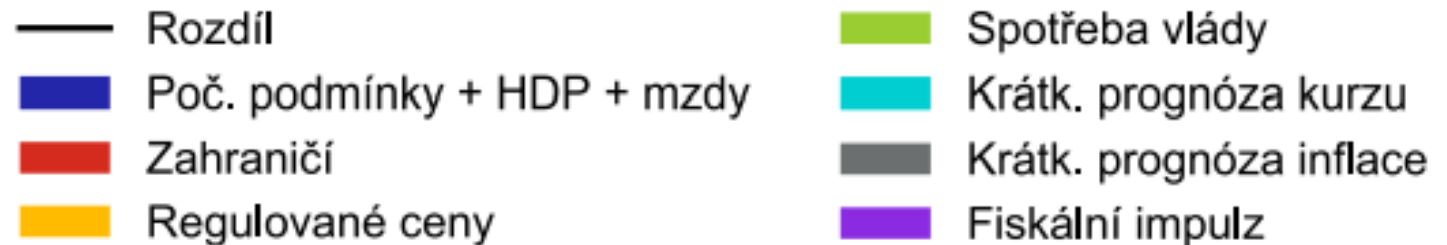
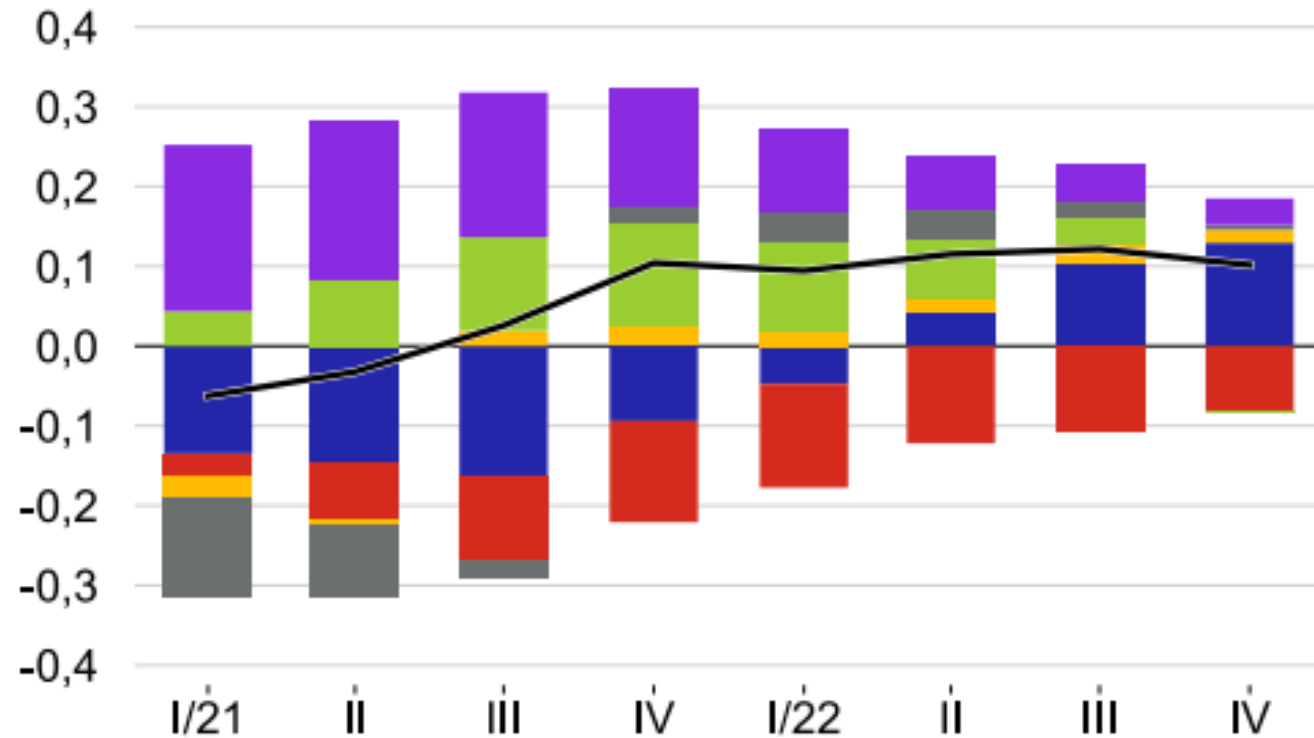
# DO BUDOUCNA – 2021-2022



## Rozklad změn prognózy úrokových sazeb

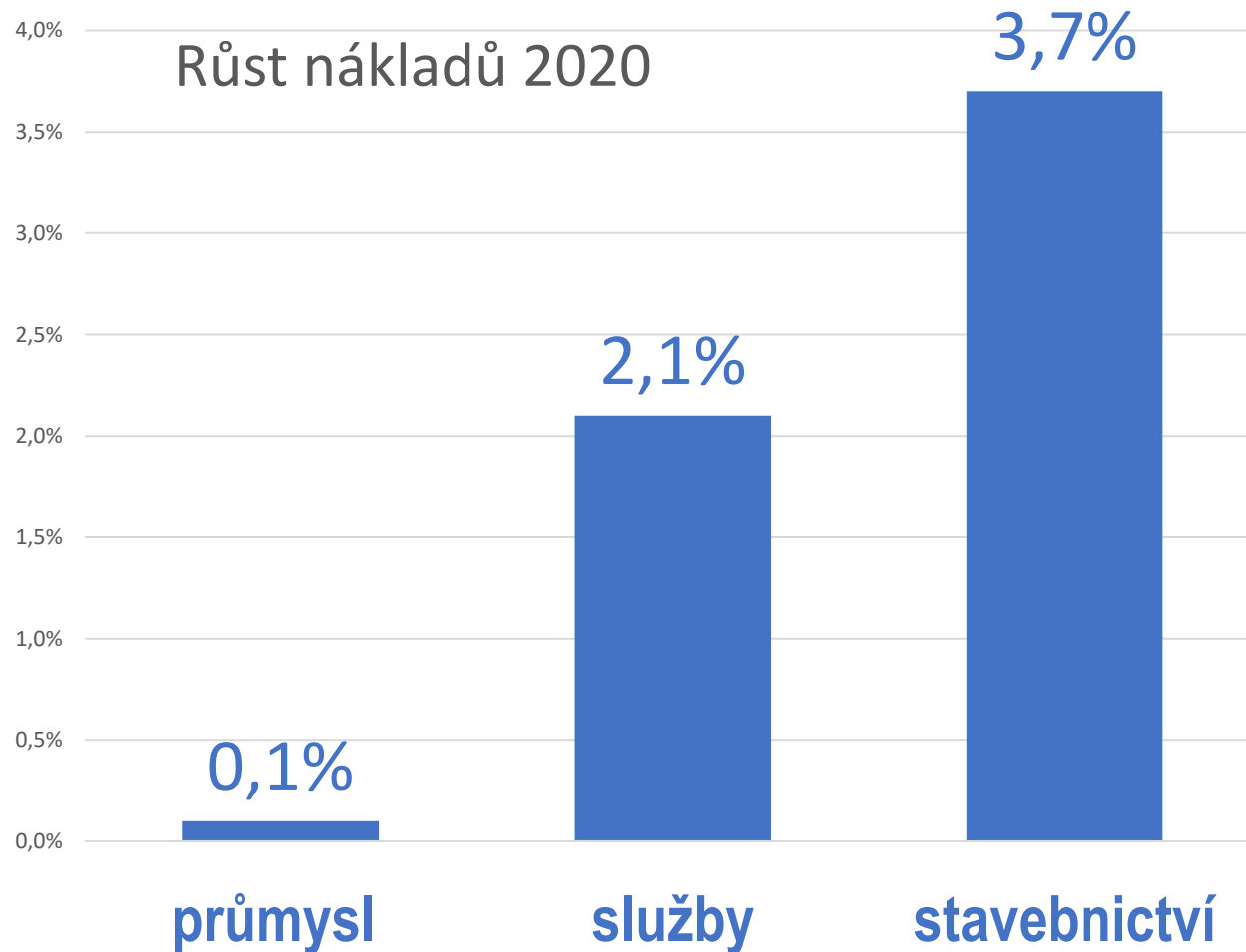
3M PRIBOR, rozdíly oproti minulé prognóze v p. b.

- Nejvíce na růst úroků tlačí vládní politika
- Zatím snad obhajitelná
- Ale jak dlouho?
  
- Efekt vytěsňování ve stavebnictví





# 2020: Náklady ve stavebnictví rostou v ČR nejvíce



## Krédo na závěr



**Prostor, a věci na něm postavené,  
jsou poslední baštou vzácnosti.**



# Douška: DPH na nové byty

- 0 % na respirátory je protiprávní
- Nevyjednali jsme si výjimku, Rakousko ano
- UK: Tampon tax
- UK: povolení 0% na nová obydlí

BE	BG	CZ	DK	DE	EE	IE	EL	ES	FR	HR	IT	CY	LV	LT	LU	HU	MT	NL	AT	PL	PT	RO	SI	SK	FI	SE	UK
0																											
12	20	21	25	19	20	13.5	24	4	20	25	4	19	21	21	3	27	18	21	20	8	6	19	22	20	24	25	20
21								10			10				17					23	23		9.5				0