



MARTIN ĎURIŠ

Ředitel pobočkové sítě



AAA BYTY.CZ
BYTY • DOMY • POZEMKY



Vývoj cen nemovitostí v roce 2008

- Vzdávající tendence - duben 2008
- Stagnace - červenec 2008
- Pokles - září 2008
- Výhled na rok 2009 ???



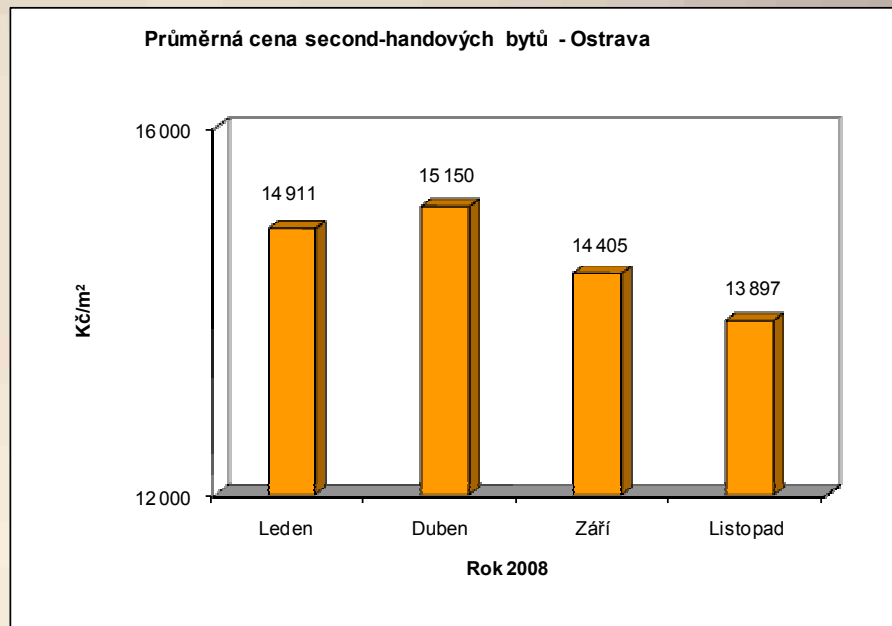
Faktory ovlivňující ceny nem.

- Celkově pozitivní vývoj v kraji před krizí
- Ekonomika – prezentace krize v médiích
- Nezaměstnanost
- Nervozita na trhu
- Váhání při koupi i prodeji nemovitosti
- Prodej – uložení peněz v bance?
- Nákup – budu schopen splácet hypotéku? Nekupuji příliš brzo? Nedojde k poklesu cen nemovitostí?



Průměrná cena second-handových bytů – Ostrava 2008

- Standardní byt
- Podlahová plocha 68 m²
- Družstevní i osobní vlastnictví
- Opotřebení cca 40 %





Developerské projekty v kraji

- Červen 2008 stagnace poptávky
- Září 2008 – první problémy developerů -přísné podmínky bank – projektové financování – garance pro banku
- Snížení počtu klientů – nedostupné hypotéky, vyčkávání klientů, nedůvěra v projekty
- Pozastavení, odkládání projektů



Nové developerské projekty v kraji

- MP INVEST, a.s.
- Gemini Viladomy – Nová Bělá – Ostrava
- 23 BJ ve dvou bytových domech – nadstandard
- Panorama – Nová Osada – Frýdek-Místek
- 162 BJ v šesti bytových domech – vyšší standard
- *Ceny okolo 33 - 35 000 Kč/m²*



Postřehy z pobočky

- Ostravský realitní trh – podobný jako v jiných regionech – celorepublikový dopad krize
- **Poptávka se vyrovnává nabídce**
- Zvyšující se počet volných bytů (second-handové i nové byty)
- Zvýšená poptávka po pronájmech – nebonitní klienti
- Problém s odhadem nemovitostí (hypoteční úvěry)



Dopad krize na obor realit

- **Selekce realitních kanceláří**
 - *Nulová regulace živ.úřadu pro vznik nových RK*
 - *„Garážové“ RK – nedůvěra*
- **Zvýšený důraz na pojištění svěř. účtů**
- **Zdravá úprava cen nemovitostí (panel, cihla, nové byty)**



Miroslav Somr

Výkonný ředitel AAAINDUSTRY.CZ



AAAINDUSTRY.CZ
KOMERČNÍ A PRŮMYSLOVÉ NEMOVITOSTI



Stagnace realitního trhu

- Nedostatek likvidity (nejsou poskytovány úvěry)
- Stále vysoké ceny nemovitostí
- Nesoulad poptávky a nabídky



Developeři na Ostravsku

- I. a II. čtvrtletí 2008 nárůst poptávky po kvalitních pozemcích
- Vypracování analýz pro „pražské“ developery na městské pozemky v Ostravě
- Září 2008 - pokles poptávky po pozemcích
- Developerské projekty na prodej
- Prodejnost současných projektů a výhled na 2009

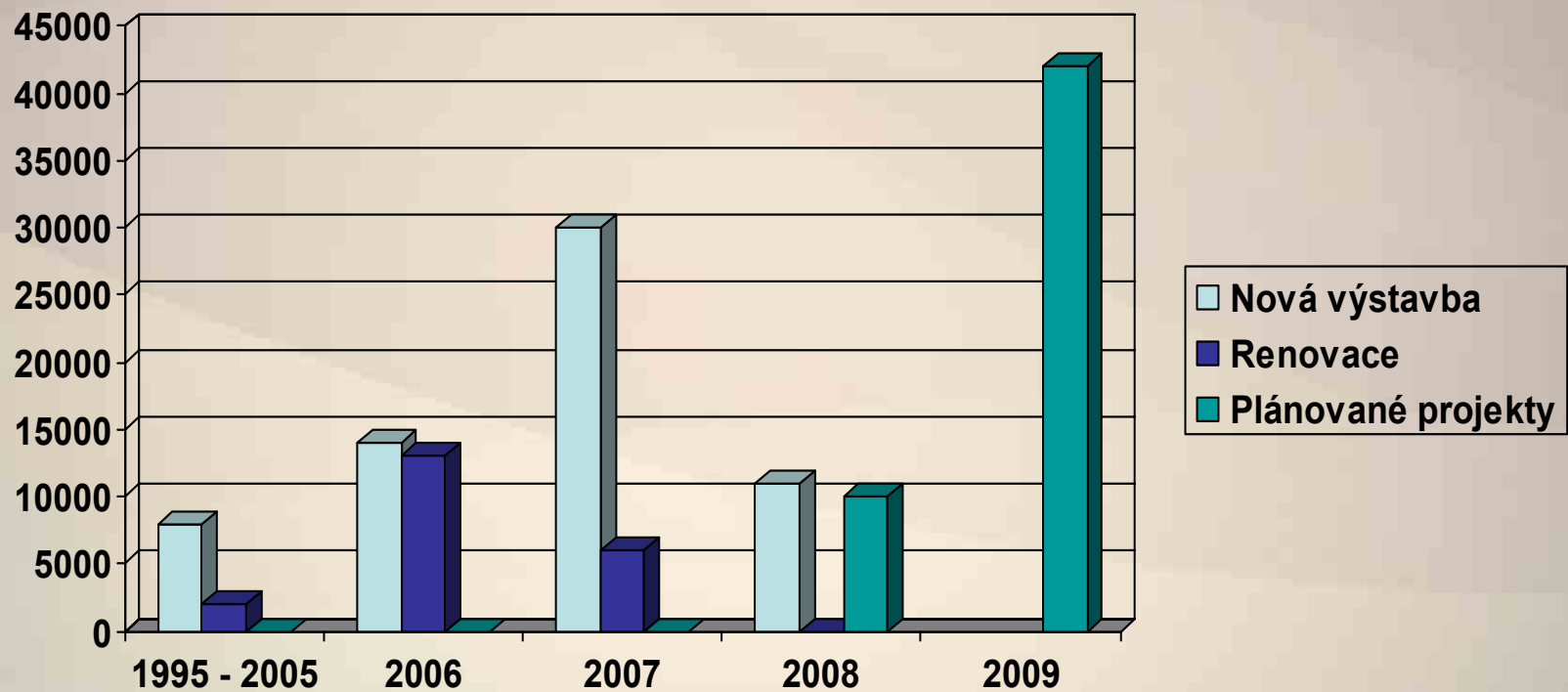


Komerční nemovitosti

- 60% pokles investic do nemovitostí v ČR
- Rok 2007 2,7 mld. EUR
- Rok 2008 1,0 mld. EUR
- Největší investice na Ostravsku – prodej OC Futurum + retail park 125 mil. EUR



- Vývoj administrativních prostor na Ostravsku 1995 – 2009





Skladové prostory

- 2008 naplánováno 22 projektů uskutečněno 13
- Silně konkurenční prostředí
- Trh ovládají 2 společnosti CTP 40% a ProLogis 19%
- Omezení spekulativní výstavby (Pinnacle, VGP)
- Zpomalení výstavby (výstavba na míru)
- Využívání již nakoupených pozemků po vyřešení problémů s el. energií v Moravskoslezském kraji



Logistické centra

- Skladové prostory na konci III. Q. 2008

Konec 3. čtvrtletí 2008	Česká republika	Moravskoslezský kraj
Souhrn (m2)	2,743.900	147.700
Nepronajato	14,6%	50,9%
Nově dokončeno m2	531.500	86.600
poptávka m2	607.400	58.600
Připravovaná výstavba m2	570.600	65.500
Spekulativní výstavba	42%	56%



Děkujeme za pozornost