



Co přinesl rok 2008 developerům

Makroekonomická data

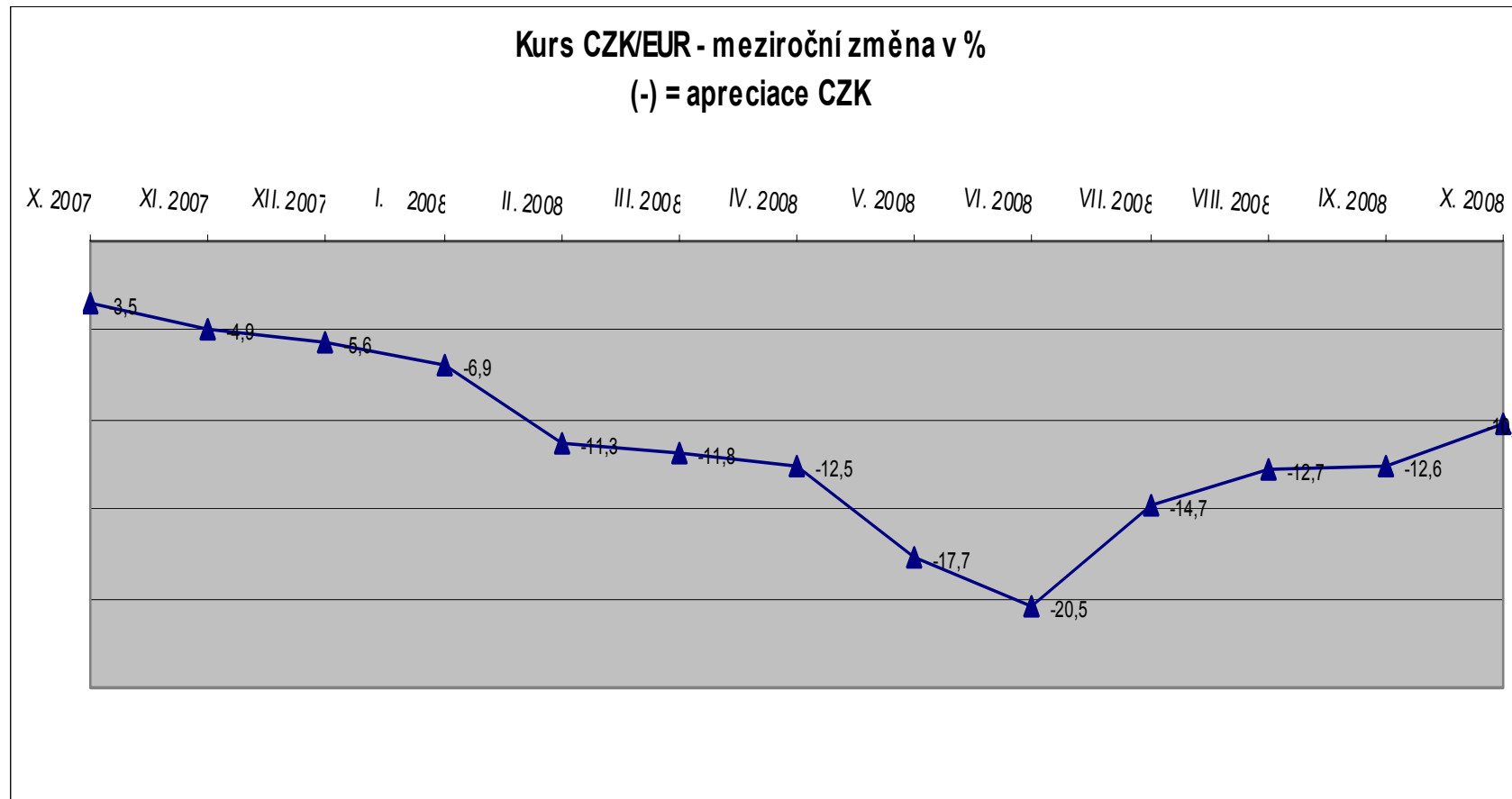
- Nepochybně **nejhlubší finanční krize od 30. let 20 století**
- 4.12.2008: EUROSTAT potvrdil **recesi** v EURzóně: HDP ve 3Q poklesl o 0,2 % => ECB snížila sazby na 2,5 %
- ČNB: sazba 2,75 % (zatím) **nejdražší v Evropě**
- **Lokální bankovní sektor má dobrou bilanční likviditu** – téměř ¼ aktiv má vysoce likvidní charakter
- **Domácí banky mají nízké expozice vůči „toxickým americkým“ aktivům** – omezená možnost nákazy

Makroekonomická data

Finanční krize v zahraničí ovlivňuje český finanční sektor nepřímými kanály:

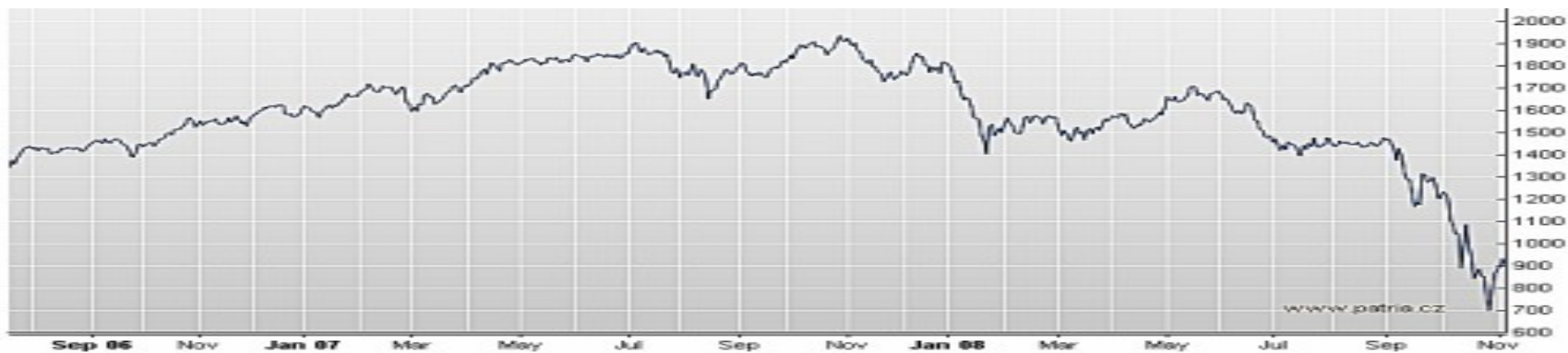
- Nebankovní část finančního systému byla ovlivněna **klesajícími cenami aktiv** (obligací a akcií)
- **Pokles rentability** penzijních fondů a pojišťoven
- **Odliv zdrojů a pokles aktiv** podílových fondů
- **Nejistota** ohledně **expozic vůči zahraničním matkám**
- **Pokles důvěry klientů ve stabilitu institucí**
- Růst rizikové averze vůči regionu střední a východní Evropy – **mimořádná volatilita kursu**

Makroekonomická data



Makroekonomická data

Vývoj Indexu PX za poslední 2 roky: 2000 bodů XI.08=>750 XI 09



ČR	2005	2005	2007	4 Q 2008 (F)
HDP % růst	6,3	6,8	6,6	4,5
3M PRBOR	2,0	2,3	3,1	2,75
CZK/EUR	29,8	28,3	27,8	26,2

Krize důvěry



- Pokles funkceschopnosti mezibankovního trhu
- Orientace na držení likvidity
„zatuhnutí“ mezibankovního a dluhopisového trhu
- Nová prognóza ČNB z listopadu 2008: snížení očekávaného tempa růstu na rok 2009 a 2010

Dopad na developery



- Zpřísnování úvěrových podmínek => zhoršení dostupnosti úvěrů
- Vyšší equity (30-40%)
- Omezení spekulace: vyšší % předprodejů u residencí (30 - 40%)
pronájmů (50-60 % ICR/DSCR>1)
- Zdražení zdrojů

=> Globální ochlazení trhu nemovitostí



Dopad na developery

- Selekcce projektů => odložení => prodej
- Vzestup yieldů - pokles cen nemovitostí
- Nedostatek likvidity (omezený okruh kupujících)
- Nejistota – vyčkávání
- Prognózovaná dynamika růstu v 2009/2010 citelně nižší – nicméně stále není na hranici recese



KONTAKT

Děkuji za pozornost

Lenka Kostrounová
Ředitelka útvaru financování
nemovitostí ČSOB

tel: +420224 114 371

fax: +420224 119 585

e-mail: lkostrounova@csob.cz

Použity zdroje web ČNB, ČSOB

