

# Horší než špatné zprávy je nejistota ...

Petr Merežko  
realitní obchody

prosinec 2008

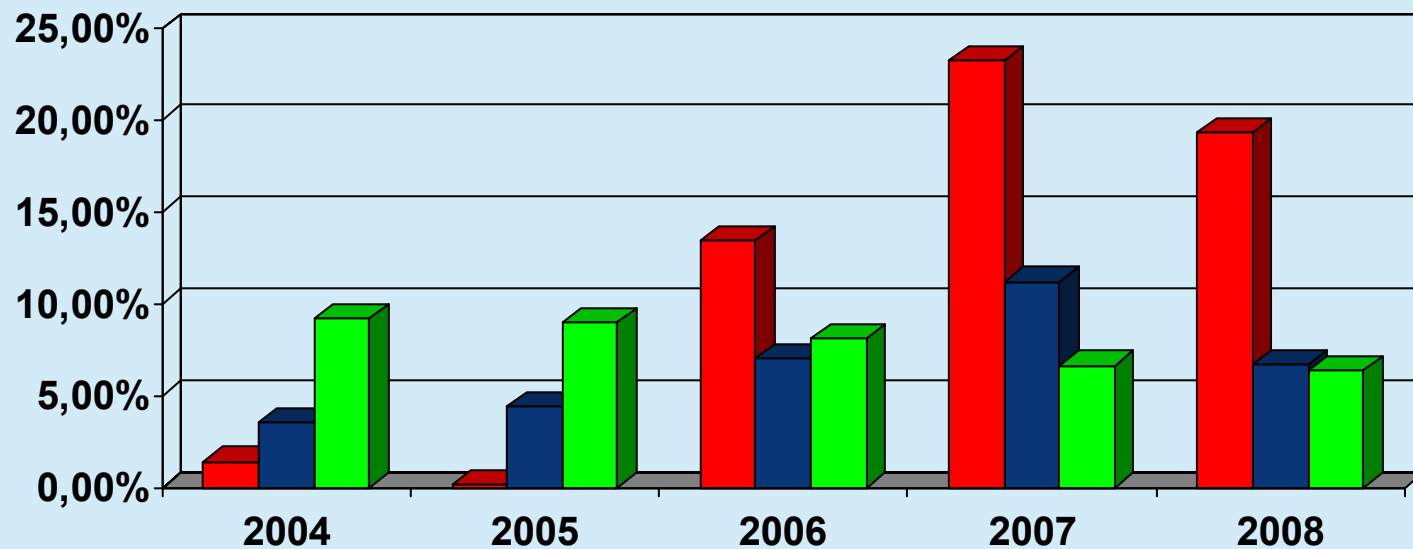
**ČESKÁ**   
**SPOŘITELNA**

**... aneb drobná zamyšlení  
nad tím,  
co může přijít ...**

# RESIDENČNÍ TRH

- Klíčové faktory:
  - Dostupnost hypoték
  - Kupní síla domácností
- Odchylky:
  - Demografie
  - Nálada – očekávání (médiá!)

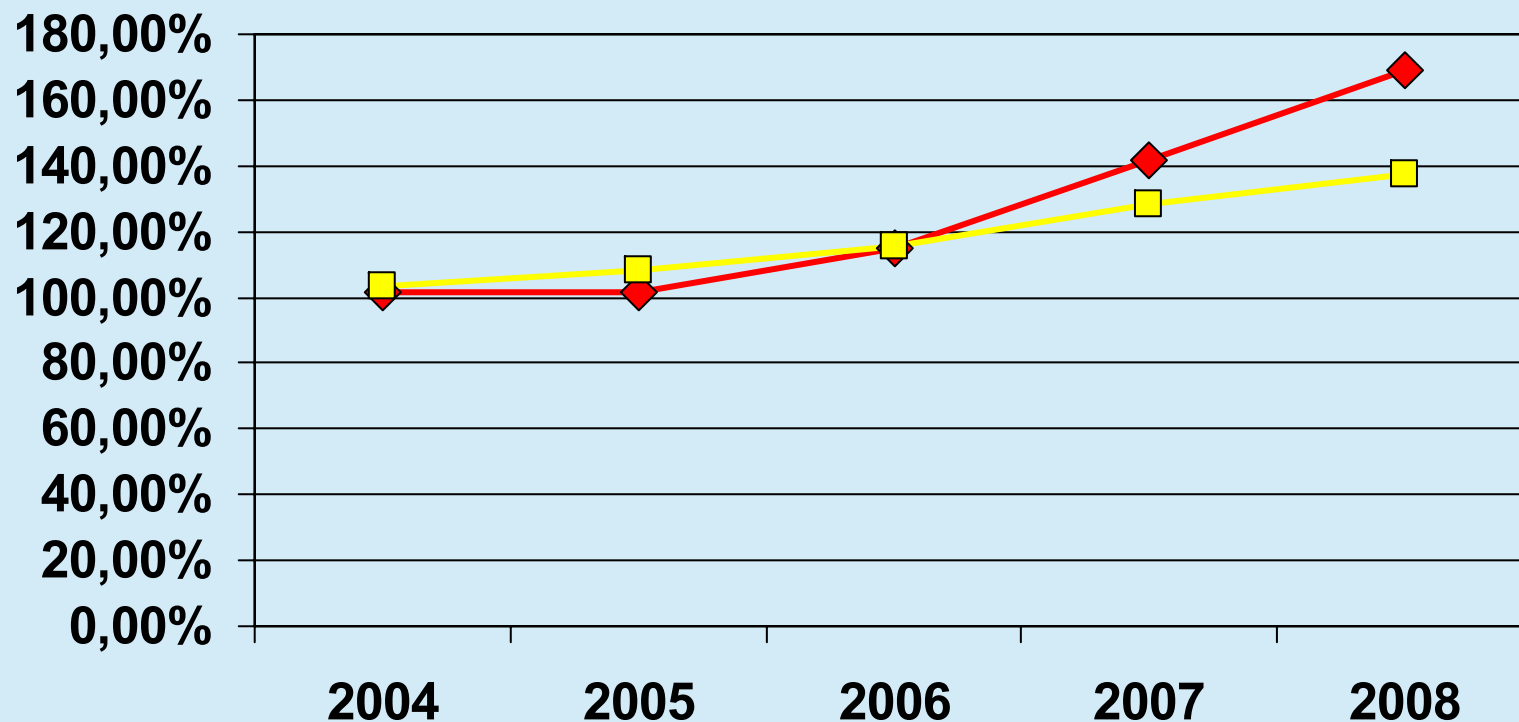
# RESIDENČNÍ TRH



■ Změny v cenách nemovitostí ■ Změny v příjmech domácností ■ Nezaměstnanost

Zdroje: ČSÚ, ČS

# RESIDENČNÍ TRH



◆ Změny v cenách nemovitostí    □ Změny v příjmech domácností

Zdroje: ČSÚ, ČS

# 1. INSPIRACE pro nemovitostní trh

- Investiční trh: vývoj na akciových trzích?
- Zahraniční zkušenost: co a s jakou razancí se k nám přenáší?

# Banky pracují s cizími penězi!!!

- DOSUD: Testy „**worst-case-scenarios**“ počítaly s neschopností projektu splácet úvěr na funkčním trhu
- NOVĚ: tyto testy musí odrážet i omezenou funkčnost trhu samotného!

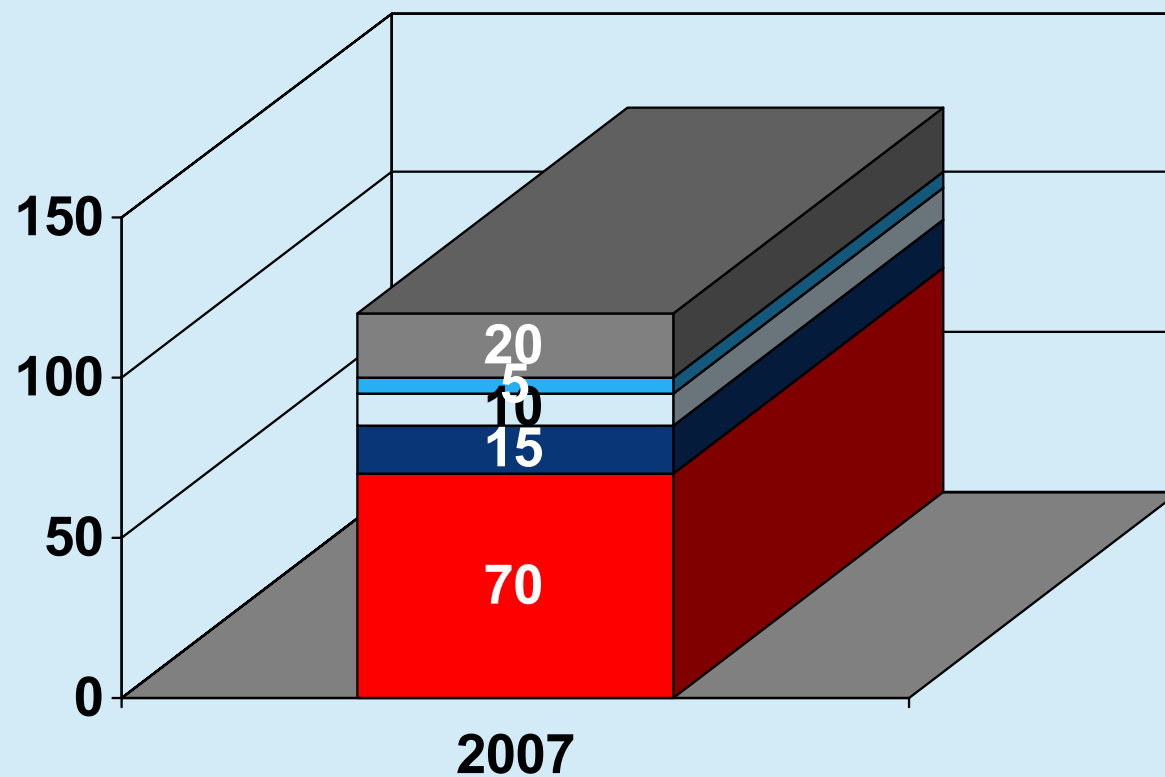
- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| ➤ <b>Vlastní zdroje</b>             | <b>vyšší</b> |
| ➤ <b>Předprodeje / předpronájmy</b> | <b>vyšší</b> |
| ➤ <b>Cena</b>                       | <b>vyšší</b> |

# Unese to vše developer?

- Vyšší rizika
- Menší objemy
- Vyšší cena vlastních zdrojů

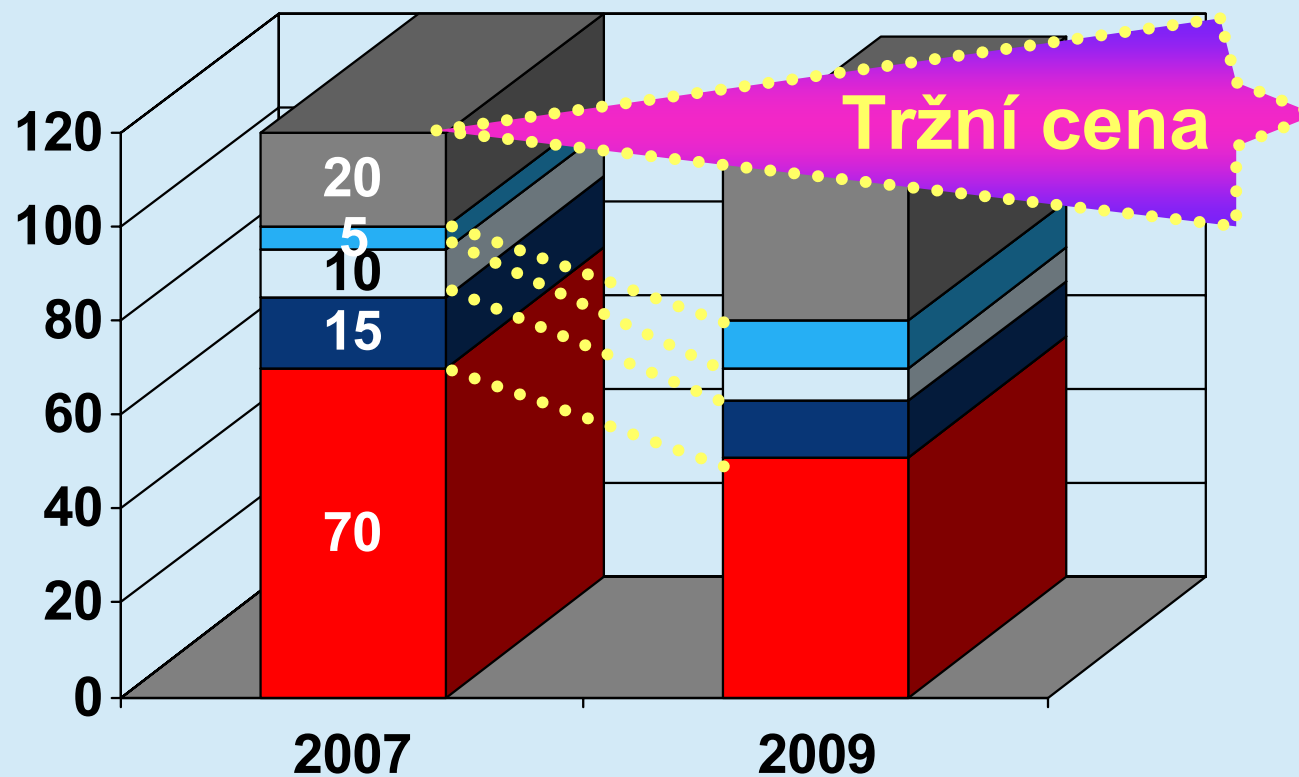


# Struktura rozpočtu



■ Stavební náklady ■ Pozemky □ Soft costs ■ Finanční náklady ■ Zisk developera

# Struktura rozpočtu



■ Stavební náklady ■ Pozemky □ Soft costs ■ Finanční náklady ■ Zisk developera

## 2. INSPIRACE pro nemovitostní trh

- Rozpočty & struktury financování druhé poloviny 90. let?

**Minulost nebo rok 2015?**

# PODNIKY A TRHY

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

**Novější norma o chemikáliích**

EUROPEAN UNION postihne české firmy méně, než čekaly **str. 20**

**Eurozónu čekají vyšší sazby**

Šéf ECB Trichet byl překvapivě otevřený **str. 23**

**Novela o dani z příjmu**

Paušální daň bude moci využít více firem **PODNIKÁNÍ, str. 26**

V článku pokračují též úseky **HANDELSBLATT** a **THE WALL STREET JOURNAL EUROPE**

Suzy  
vi radí:



Nový šéf průmyslného oboru  
se svou ženou  
rady manažerů  
s nimi můžete  
trávit HN.

Šéf manažerů  
dobře výsledky  
nepřáteli tím, že

## Trh s nemovitostmi: zlaté časy nekončí

HN vybraly dvacítku nejzajímavějších bytových komplexů, obchodních a administrativních center.

**Renata Vorliczková, Jiri Němec**  
www.trhstavby.cz

PRAHA, 21. 11. 2005

Tisíce bytových staveb, které byly v průběhu letošního roku zahájeny, mají jedno společné – plánovanou kolaudaci do konce roku 2007. Realitní experti poukazují na to, že obrovský sájem o zahájení stavby nových bytů může být spojen s domluvenou výjimkou na nižší DPH u stavebních prací – ta má právě do konce roku 2007 čekat oči

### Nejvýznamnější privátní projekty v českém stavebnictví

#### Komerční stavby

Obchodní centrum Arkády Banka	Praha 4
Administrativní centrum E-šase	Praha 6
Hypermarket a nákupní galerie	České Budějovice
Nákupní galerie Palladium	Praha 1
Nákupní centrum Šetka	Praha 6
Obchodní centrum Amadeus	Liberec
Obchodní centrum	Ústí nad Labem
CD Palace	Brno
Administrativní centrum Diamond Point	Praha 8
Síňo ČSOB	Praha 5

#### Bytové projekty

