

AKTUÁLNÍ SITUACE NA REALITNÍM TRHU

Třinec, 10.2.2009

Mgr. Michal Pitucha
výkonný ředitel společnosti



STING[®]
REALITNÍ SKUPINA

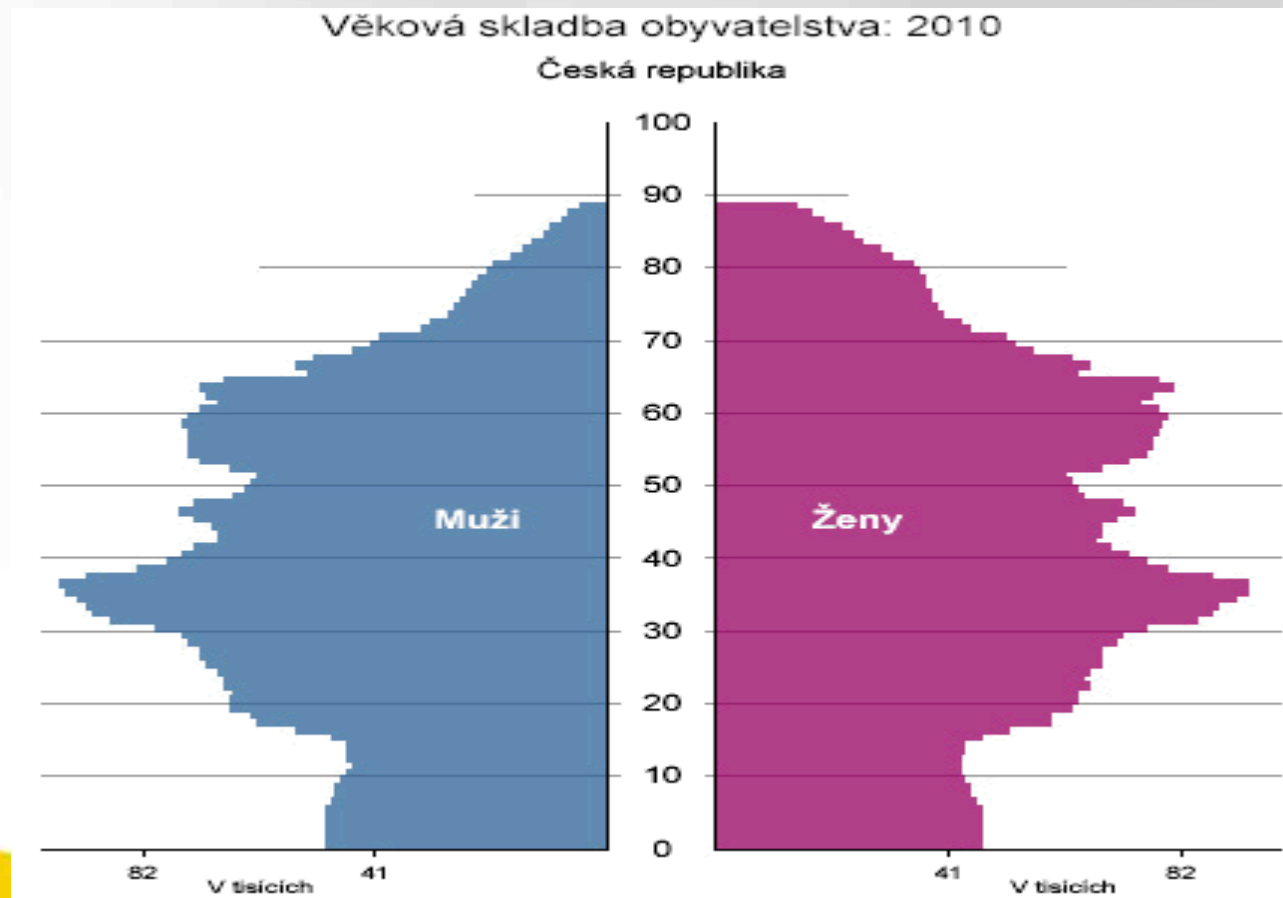
Realitní trh v čase...

- Od roku 1989 realitní trh rostl, nebo prudce rostl
- Zpomalení přišlo v roce 2008
- 2002 – 2007 – růst objemu hypoték 34 % ročně
- Úvěry a hypotéky byly motorem růstu
- Tento vývoj neudržitelný
- Dlouhodobě nemohou ceny rezidenčních nemovitostí růst rychleji než reálné příjmy obyvatel (regionální diferenciacce)
- Český realitní trh je opožděn za světovým vývojem min. o 12 měsíců

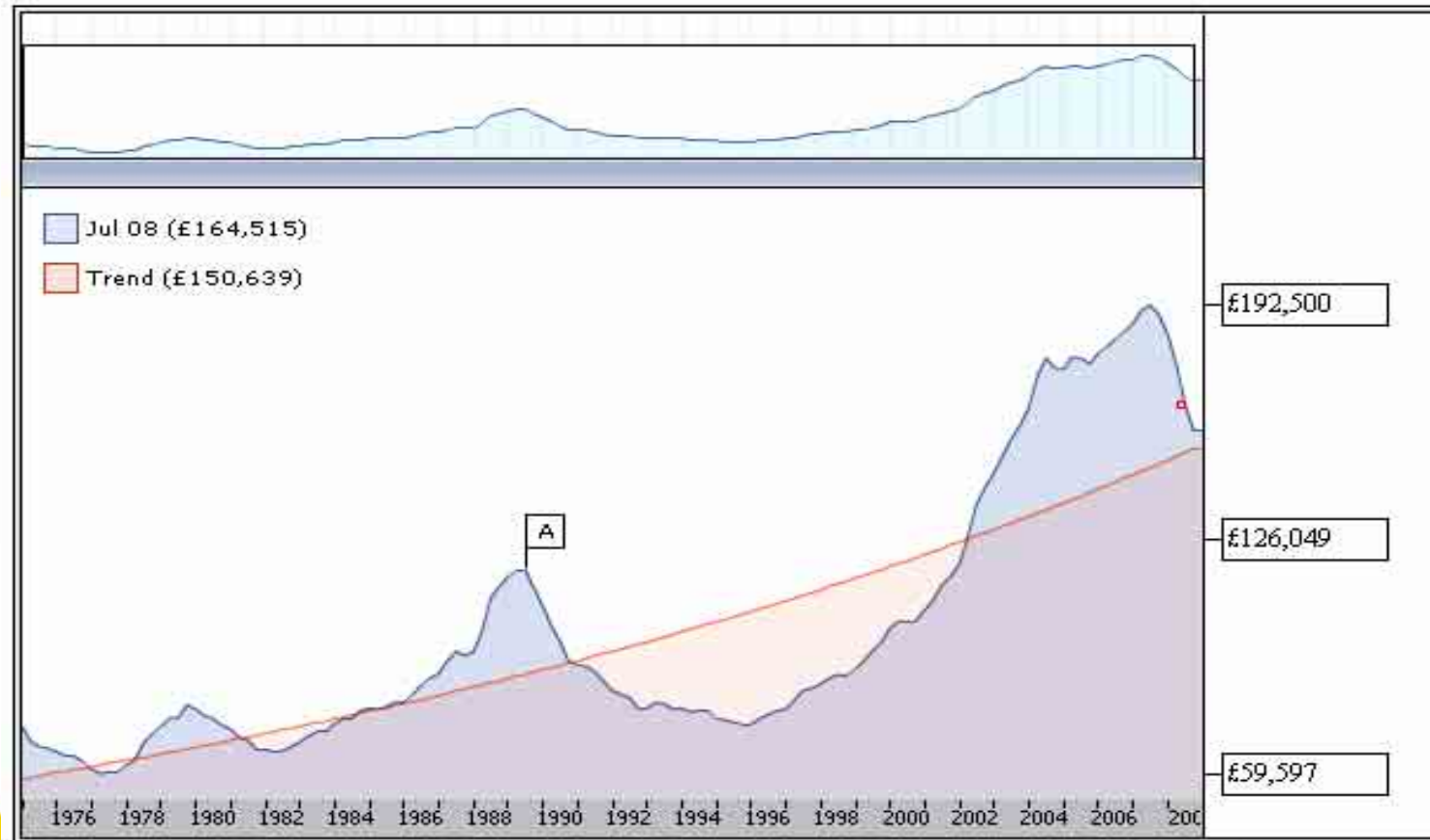
Realitní trh v čase...

- Demografický faktor – Husákovy děti již bydlí – menší počet lidí ve věku 25 – 32 let
- Splasknutí bubliny, racionální korekce, nebo návrat k normálu?
- Trh prodávajícího se postupně mění na trh kupujícího
- V ČR chybí relevantní cenové přehledy a statistiky

Demografie



Vývoj cen nemovitostí ve VB



Současná situace v regionu

- Za poslední půlrok klesly ceny bytů až o 25% (podle lokalit)
- Rodinné domy – pokles do 10%
- Pozemky – stagnace
- Zpřísnění úvěrových podmínek
- Úvěry pro developery jsou obtížně dostupné, vyžadována vysoká ekvita
- Zvýšený zájem o nájemní bydlení

Ceny bytů v MS kraji

Kraje a větší města	Byty 1 + 1			Byty 2 + 1			Byty 3 + 1		
	1.Q	4.Q	4.Q.vs 1.Q	1.Q	4.Q	4.Q.vs 1.Q	1.Q	4.Q	4.Q.vs 1.Q
MS kraj	průměrná cena v Kč			průměrná cena v Kč			průměrná cena v Kč		
Frydek-Místek	850 000 Kč	850 000 Kč	0%	1 100 000 Kč	1 050 000 Kč	-5%	1 500 000 Kč	1 250 000 Kč	-17%
Třinec	650 000 Kč	650 000 Kč	0%	800 000 Kč	850 000 Kč	6%	1 100 000 Kč	1 000 000 Kč	-9%
Karviná	750 000 Kč	650 000 Kč	-13%	900 000 Kč	750 000 Kč	-17%	1 100 000 Kč	890 000 Kč	-19%
Bruntál	550 000 Kč	450 000 Kč	-18%	690 000 Kč	600 000 Kč	-13%	1 000 000 Kč	900 000 Kč	-10%
Nový Jičín	650 000 Kč	630 000 Kč	-3%	890 000 Kč	930 000 Kč	4%	1 390 000 Kč	1 300 000 Kč	-6%
Opava	900 000 Kč	850 000 Kč	-6%	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč	-3%	1 490 000 Kč	1 400 000 Kč	-6%
Ostrava	900 000 Kč	750 000 Kč	-17%	1 100 000 Kč	950 000 Kč	-14%	1 400 000 Kč	1 150 000 Kč	-18%
Havířov	800 000 Kč	750 000 Kč	-6%	950 000 Kč	900 000 Kč	-5%	1 200 000 Kč	1 000 000 Kč	-17%

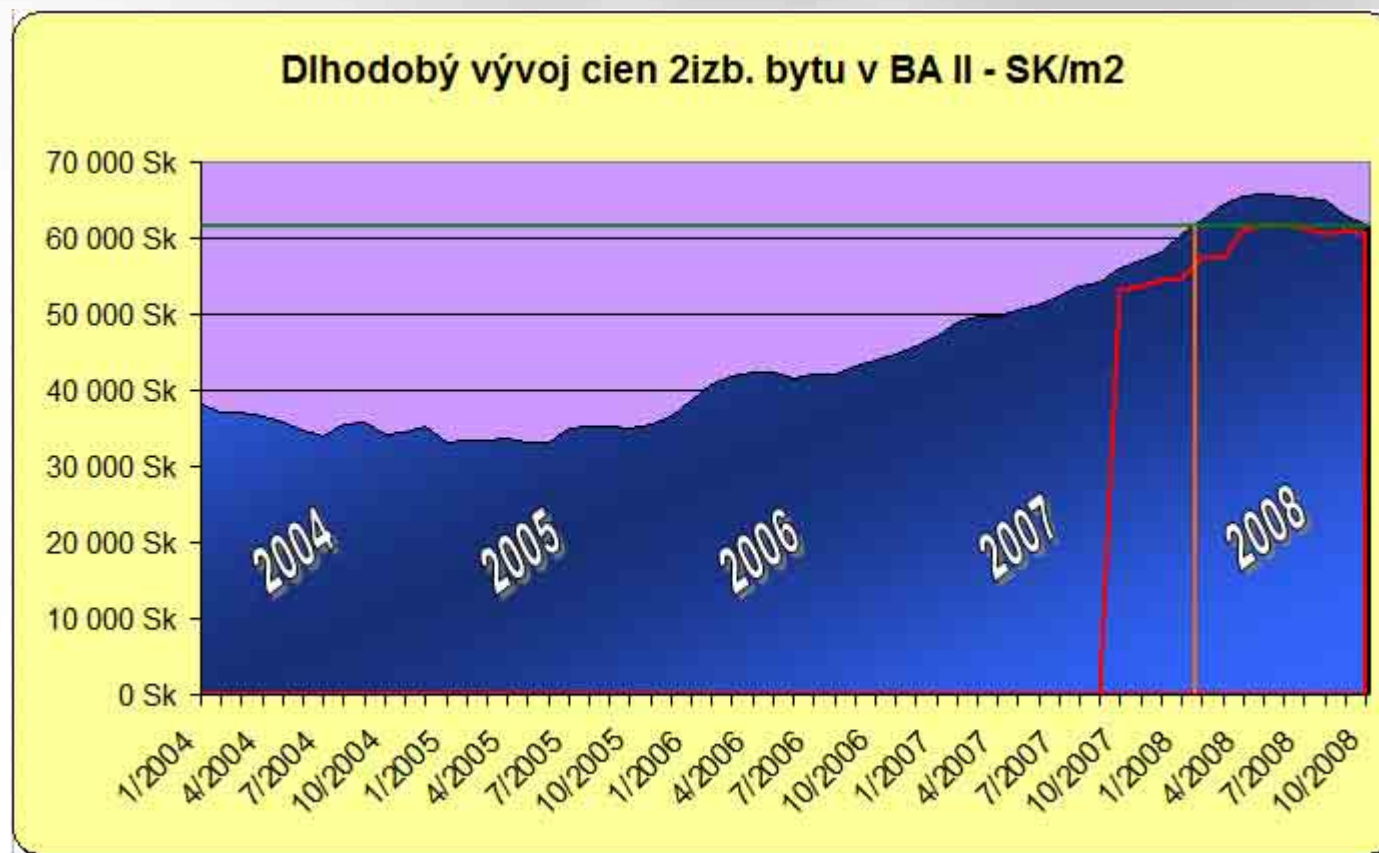
Příležitosti v krizi

- Krize přináší investiční příležitosti – úspěšní nakupují když ceny klesají
- Ceny bytů jsou dostupnější
- Trh se pročistí – nejméně kvalitní subjekty a projekty z trhu odejdou – profitovat bude zákazník
- Naučíme se uvažovat i jinak, než prorůstově

Situace na Slovensku

- V letech 2002 – 2007 – ještě prudší růst cen nemovitostí (především záp. Slovensko), ceny bytů se vyšplhaly velmi vysoko v porovnání s ČR
- 1Q 2008 – vrchol, nastává období poklesu cen a vyčkávání – spojeno s příchodem EURA
- 3 Q 2008 – pokles vkladů na bratislavském katastru o 80% (údaj NARKS)
- Velmi poklesl zájem rovněž o novou výstavbu – pokles cen některých developerských projektů

Ceny v Bratislavě



Děkuji za pozornost.