

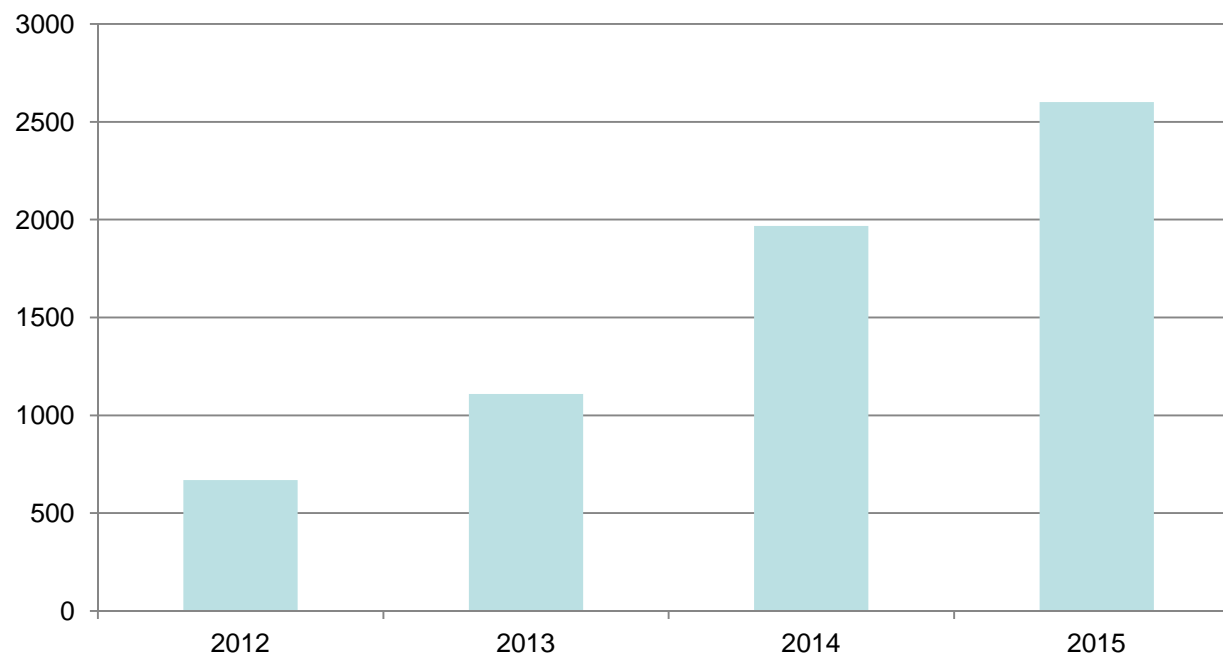
# Realitní investice opět rekordní ?

Pavel Kühn  
23. března 2016



# Vývoj investic do realit v mil. EUR

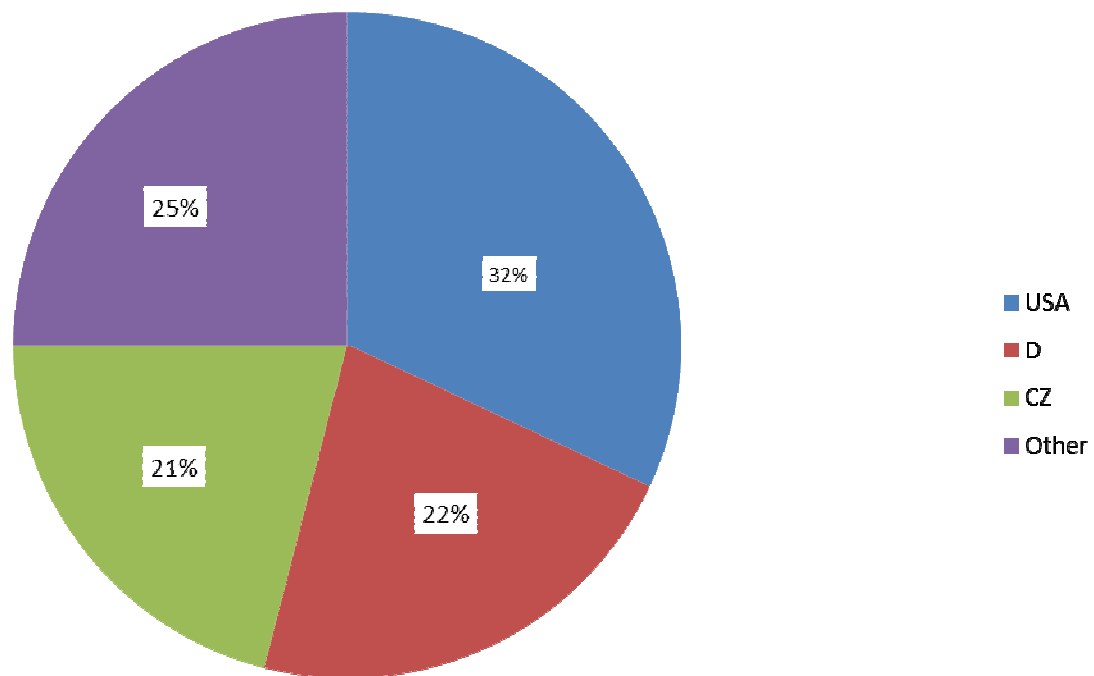
---



zdroj: Colliers International

# Investoři dle země původu

---



**CHINA ?????**

Zdroj: Newton Management

# Investice 2015 a segmenty trhu

---

<b>Retail</b>	<b>43% objemu investic</b>
<b>Rezidence</b>	<b>27% objemu investic – RPG byty</b>
<b>Office</b>	<b>21% objemu investic</b>
<b>Industrial</b>	<b>6% objemu investic</b>
<b>Hotels</b>	<b>3% objemu investic</b>

Zdroj: Colliers International

# Proč investice rostou

---

- **Převis poptávky nad nabídkou je dán absencí srovnatelných investic.**
- **Jaká konzervativní investice dá dnes okolo 5% výnosu – vklad 0,2% ; st. dluhopis 10Y 0,4 %**
- **Ceny mírně rostou, yieldy se snižují, ale.....**
- **Investoři mění váhu investičních nástrojů v portfoliích ve prospěch nemovitostí**
- **Někteří investoři začínají vyhledávat i léta opomíjené segmenty a subsegmenty nemovitostí k dosažení požadovaných výnosů**
- **Někteří domácí investoři však již považují trh za přehřátý a nechtějí pokračovat v nákupech dalších nemovitostí tak, jak to dělali v minulých letech.**

# Bankovní financování

---

Nízké úrokové sazby a rozvoj trhu nemovitostí znamenají značnou poptávku po bankovním i nebankovním financování

- Zpřísnuje se regulace bank zejména na poli kapitálové vybavenosti (přímá úměra s financováním)
- Proto banky preferují investice před developmentem
- Equity 25 – 35% dle předpověditelnosti cash-flow a dle segmentu trhu
- Předprodeje u rezidenčního developmentu 25-35% dle lokality
- Předpronájmy u developmentu komerčních nemovitostí daleko vyšší 60 a více procent
- Vysoká konkurence bank na trhu znamená výhodnější pricing pro klienty

# Negativní úrokové sazby

---

- Hrozba nebo skutečnost
- Příčina chování centrálních bank
- Budou záporné sazby i u nás ?
- Jak jsme floorovali ?

Z podstaty úvěrového vztahu a ustanovení obč. zákoníku plyne, že úrok je plnění dlužníka vůči věřiteli. Dlužník je tedy povinen platit věřiteli úrok za půjčené peníze.