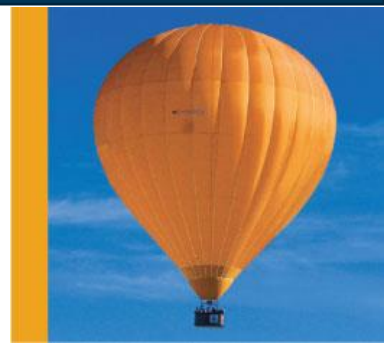
BREXIT a ceny českých nemovitostí

CONSEQ™
JIŽ OD 1994

Conseq Investment Management a. s.



Status quo

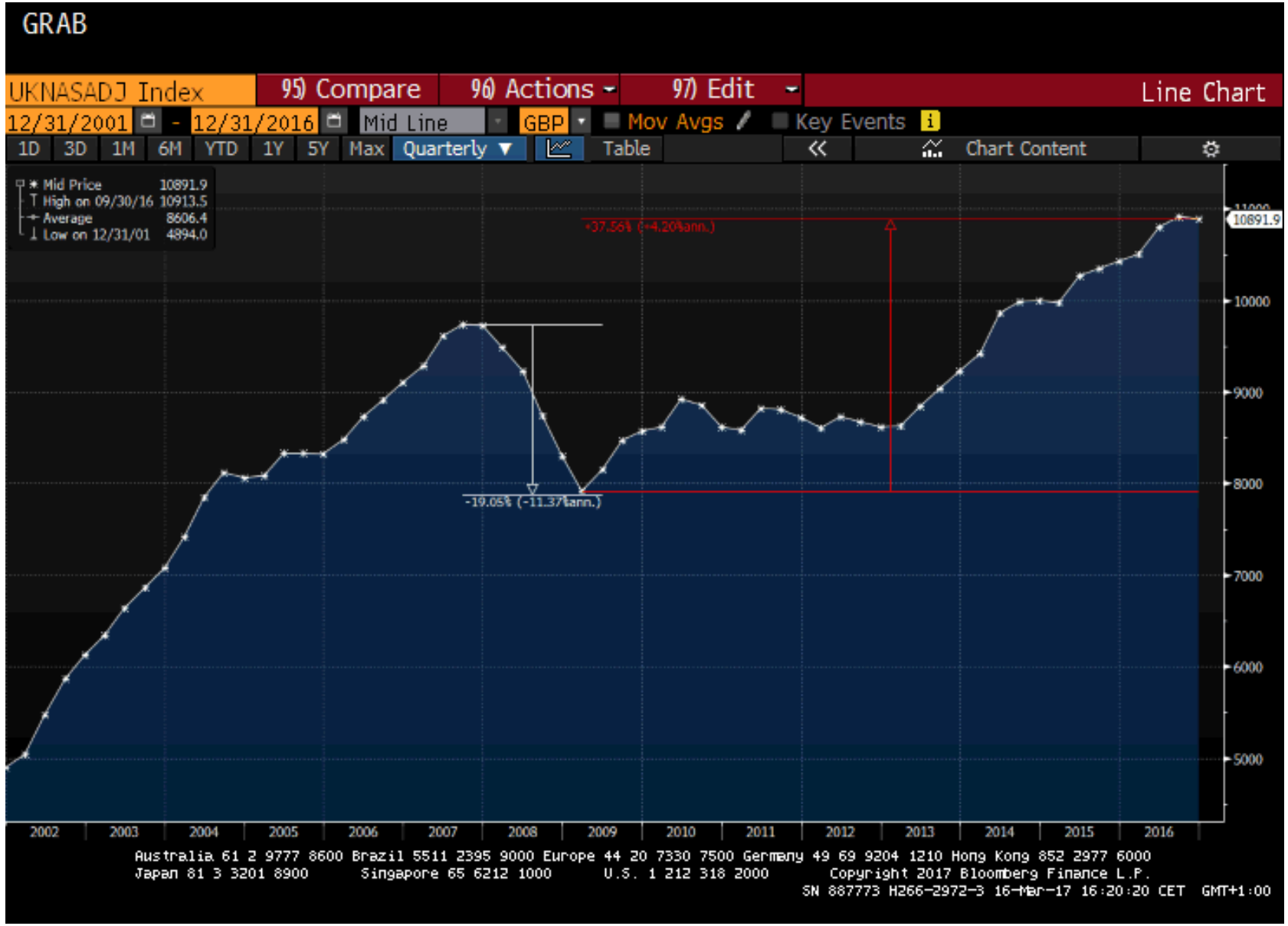
- Velká Británie aktivuje do konce března článek 50 Lisabonské smlouvy o vystoupení z EU.
- Od této chvíle by během max. 2 let měla být uzavřena smlouva o vystoupení VB z EU. Za EU podepisuje Rada EU po souhlasu Evropského parlamentu.
- Britská vláda proklamuje, že volí tzv. tvrdou variantu BREXITu, tj. zjednodušeně obětuje princip volného pohybu zboží a služeb za odstoupení od volného pohybu osob (tj. plná kontrola imigrační politiky vůči obyvatelům EU).
- Budoucí režim mezi VB a EU je stále ve hvězdách …

Vývoj na finančních trzích

- **Kromě libry na finančních trzích pozitivní nálada. Vůči politice jsou zatím imunní.**

Vývoj na finančních trzích

Realitní trh ve VB si od „krize“ připsal zajímavé zisky



Úrokové sazby

- Kvantitativnímu uvolňování zvoní hrana. Amerika potřetí zvýšila úrokové sazby, Evropa snižuje tempo tištění peněz.
- **Současná úroveň úrokových sazeb, zejména v Evropě, není normální.**

Úrokové sazby

- Výsledek BREXITu, podobně jako nadcházející volby ve Francii a v Německu, představuje politické riziko, které má potenciál snížit růst ekonomické výkonnosti EU a proces utahování měnových kohoutů, **tedy normalizaci úrokových sazeb**, zpomalit.
- Nižší než předpokládané úrokové sazby znamenají **menší tlak na potenciální růst požadovaných yieldů** prakticky u všech segmentů nemovitostního trhu.

Není to však tak jednoduché…

- Případná další finanční krize sníží ochotu a možnosti bank a investorů financovat realitní projekty, což by tlačilo na růst kreditních marží.
- I když je domácí bankovní sektor slušně kapitalizovaný, díky provázanosti na své zahraniční akcionáře by dopadů nezůstal zcela ušetřen.

Zvýšení / Snížení zájmu cizích investorů o domácí realitní trh

- Velký objem transakcí je realizován domácími investory, Britové jsou zastoupeni jen 5%.
  - Hlavním negativním faktorem je v tomto ohledu slabá libra a v případě nemovitostí určených k rekreaci i obavy o budoucím režimu pobytů Britů v zemích EU. To ale není pro ČR příliš relevantní…
- Pokud skutečně dojde k tvrdému BREXITu, řada se může chtít přemístit do EU, aby si zachovala přístup na společný trh.
  - Výzkumy hovoří o tom, že 30 – 40% procent britských firem by v případě tvrdého BREXITu zvážily realokaci do EU.
  - Otázkou je, zda jim máme, co nabídnout …

Shrnutí

- Důvěra v další růst těžší a težší …Nemovitosti jsou aktivum jako každé jiné. Jejich ceny jsou na historických maximech.
- Hlavní hrozbou jsou politické faktory, z nichž BREXIT stojí na čelní pozici.
- Z finančních parametrů budou ceny ovlivňovat zejména úrokové sazby

KONTAKT

Conseq Investment Management, a.s.

Rybná 14

110 05 Praha 1

Lukáš Vácha

člen představenstva

vacha@conseq.cz