

## Analýza nemovitostí - Aktuální doporučení - Summary

Nemovitosti patří do portfolia a chceme je tam. Slouží jako ochrana před vysokou inflací a jako diverzifikace rizika.

V horizontu 3-5 let se obáváme vyšší inflace, proto doporučujeme nemovitosti do portfolií zařadit. Doporučujeme ale ještě vyčkat. Přibližně 1 rok. (Za půl roku uděláme revizi doporučení.)

Nečekáme, že by ceny nemovitostí v ČR měly rychle růst. Spíše předpokládáme jejich stagnaci nebo pokles. Žádný z ukazatelů nenasvědčuje tomu, že by nemovitosti měly růst a že by bylo třeba s jejich koupí spěchat:

- Objem hypoték neroste. Nově uzavřených hypoték je méně než v předchozím roce.
- Růst HDP je slabý, nezaměstnanost ještě chvíli poroste.
- Úrokové sazby porostou, to znamená že současný neutrální poměr nájem/cena vůči výnosu státního dluhopisu se změní v nepříznivý. (Porostou výnosy dluhopisů, potřebujeme aby rostly nájemy nebo klesaly ceny nemovitostí.)
- Ceny nemovitostí jsou dle našeho názoru přibližně 10 % nad svojí rovnovážnou hodnotou.

Proto objem nemovitostí doporučujeme v portfoliích stále ještě podvážit a s nákupy počkat. Pokud se ale nabídne zajímavá příležitost, která se dá na trhu vždy najít, doporučujeme koupit nemovitosti na pronájem realizovat.

Za dalšího půl roku naše stanovisko opět zrevidujeme.

### Důležité upozornění:

Tato publikace má pouze analytický a informativní charakter a je určena pro interní potřeby konzultantů Fichtner s.r.o. Analýza a její závěry jsou platné k 1. 2. 2010, ale vzhledem k poměrně bouřlivému vývoji na finančních trzích může ze dne na den dojít k její neaktuálnosti. Tato analýza nemůže a ani nemá za cíl postihnout všechny aspekty investování a finančního plánování. Jejím cílem je to, aby pro profesionálního konzultanta byla rozumným vodítkem při jeho práci s klienty.

Cílem analýzy je zmapovat aktuální nemovitostní trh v ČR a ve světě.

**Zásadně nedoporučujeme samostatně používat jakékoli závěry z analýzy. Všechny závěry se je nutné realizovat v souladu s finančním plánem Fichtner s.r.o. a po přímé osobní nebo telefonické poradě s finančním konzultantem Fichtner s.r.o.**

Jakékoli odhady výnosů nebo údaje o minulých výnosech nejsou zárukou budoucích výnosů. Za jakoukoli ztrátu, která by investorovi mohla vzniknout použitím informací uvedených pouze v této publikaci bez respektování finančního plánu Fichtner s.r.o. a bez porady s konzultantem Fichtner s.r.o, nelze uplatňovat nároky na náhradu případné ztráty nebo škody.