



## Real Estate Investment 2019

Reality v kontextu globální a lokální ekonomiky

# Reality v investičním a ekonomickém kontextu

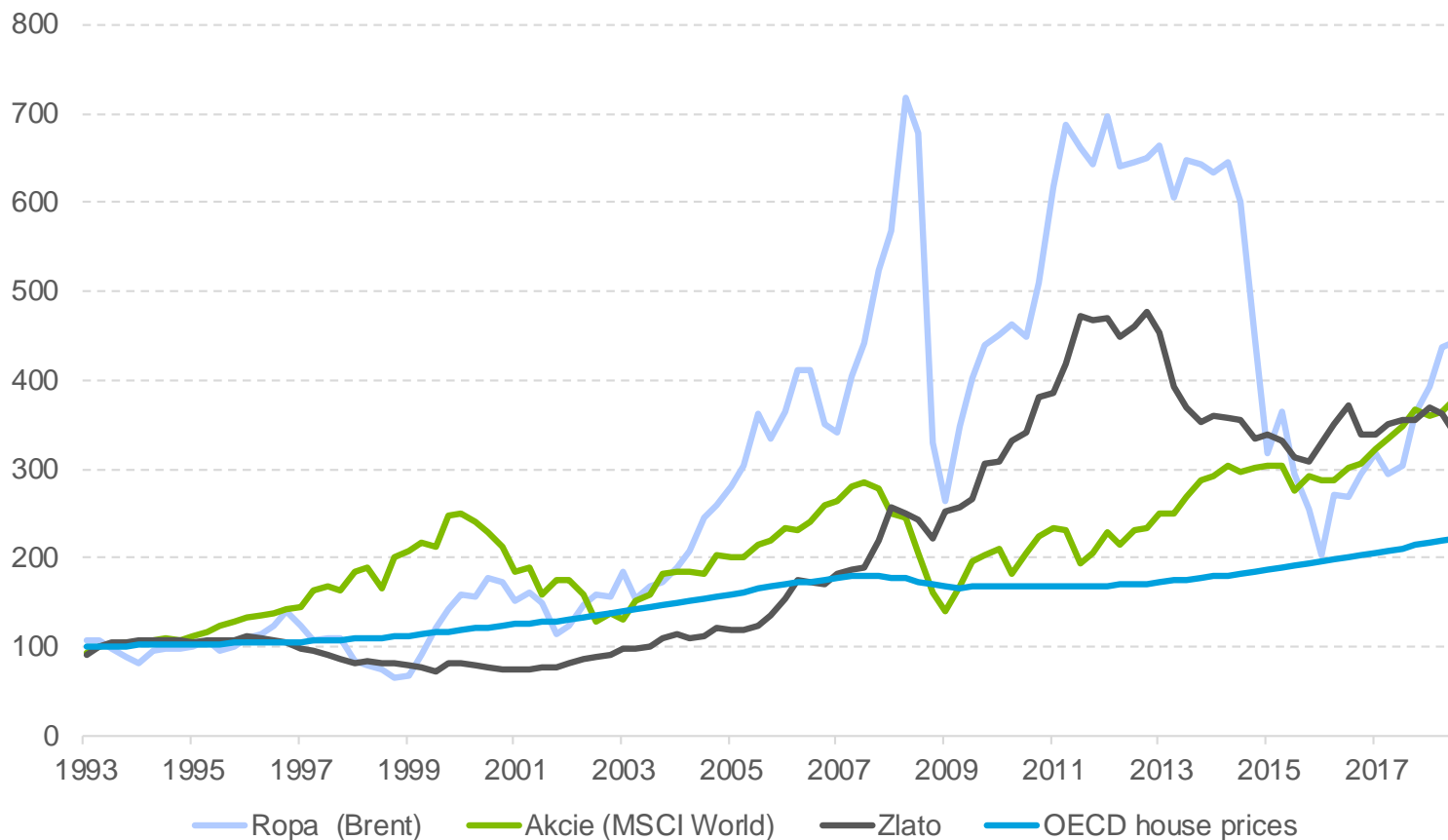
## Obsah

- Vývoj cen nemovitostí ve světě a porovnání s ostatními investicemi (akcie, zlato)
- Ceny nemovitostí v ekonomickém kontextu
- Price-to-income ratio a price-to-rent ratio a jejich normalizované hodnoty
- Ceny nemovitostí v ČR ve srovnání s ostatními cenami
- Vývoj relace příjmů a cen nemovitostí v ČR
- Vývoj relace příjmů a cen nemovitostí v CE

## Nemovitosti jako investice

Na první pohled relativně nízký výnos

Ceny vybraných aktiv (1993=100)



Zdroj: OECD, Deloitte

## Nemovitosti jako investice

### Porovnání průměrných výnosů

#### Průměrný roční výnos vybraných aktiv (posledních 25 let):

- Nemovitosti (OECD): 3,2 %
- Zlato: 5,0 %
- Akcie (MSCI World): 5,5 %
- Ropa (Brent): 6,0 %

... ovšem, když se podíváme na jiný časový horizont ...

#### Průměrný roční výnos vybraných aktiv v USA (1870-2015):

- Nemovitosti: 7,1 %
- Akcie: 6,9% %
- Zlato: 2,7 %
- Dluhopisy: 2,5 %

## Nemovitosti jako investice

Výnos není vše ...

### Sharpe ratio (výnos zohledňující volatilitu/riziko)

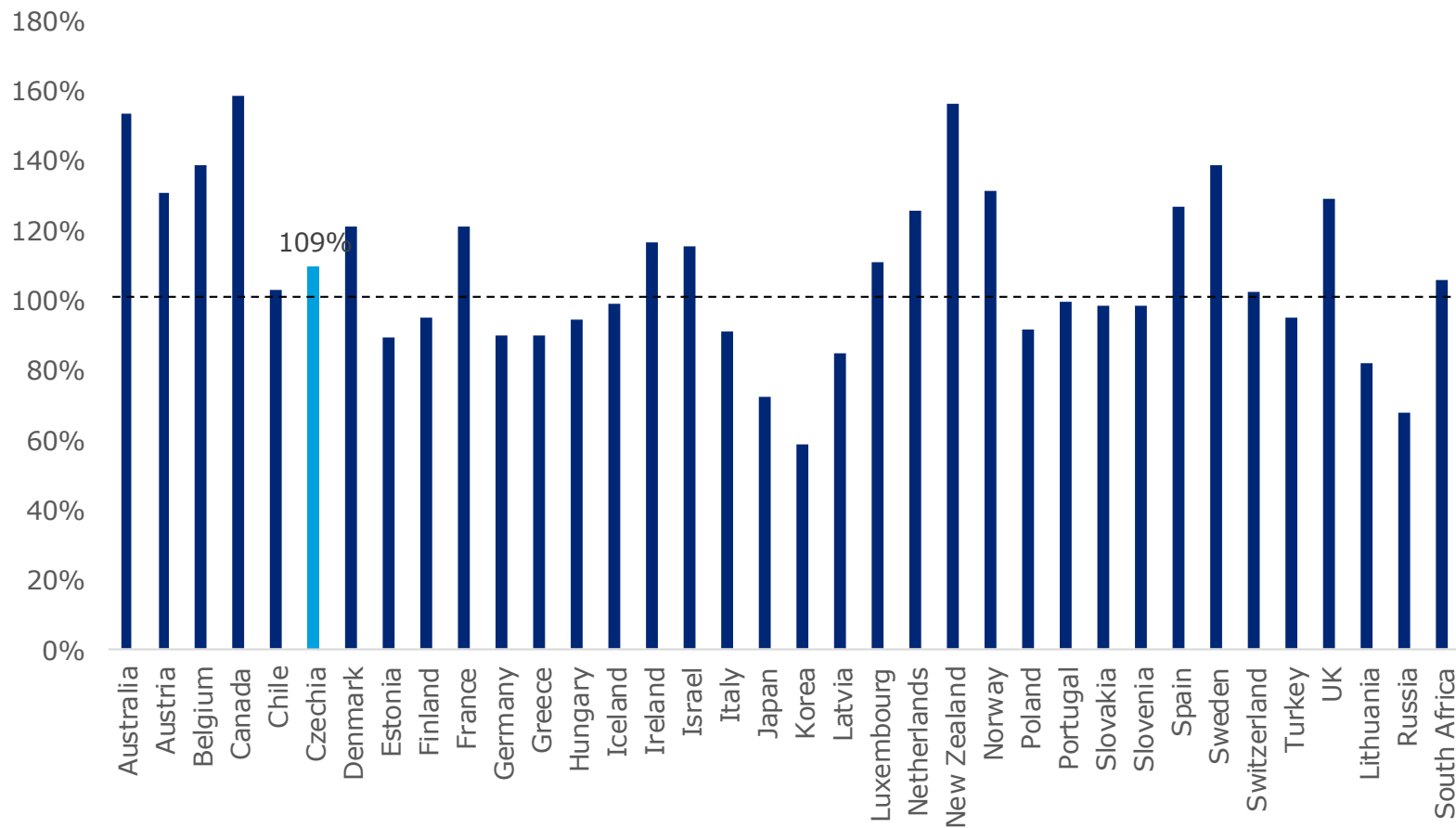
	1970-1981	1982-1999	2000-2006
Komodity	0,3984	0,1654	0,3356
<b>Nemovitosti</b>	<b>0,2577</b>	<b>0,4742</b>	<b>1,3920</b>
Akcie (vyspělé trhy)	0,0841	0,4809	0,0911
Akcie (USA)	0,0301	0,7381	-0,0806
Firemní dluhopisy (USA)	-0,1375	0,8193	0,9032
Státní dluhopisy (USA)	-0,2743	0,5647	0,5914

Zdroj: Vanguard

# Ceny nemovitostí v ekonomickém kontextu

## Nemovitosti a příjmy domácností

Standardized price-to-income ratio

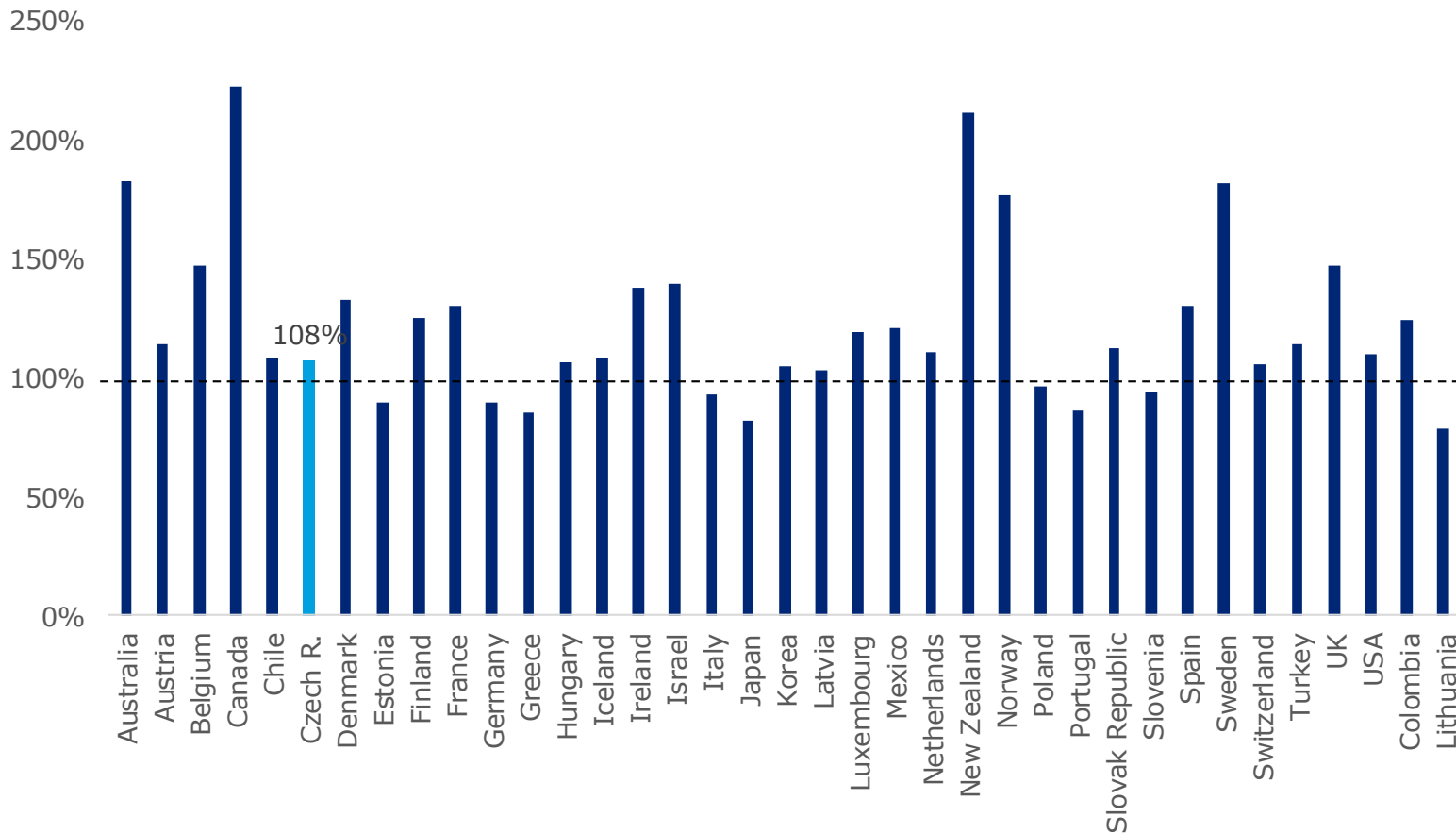


Zdroj: OECD, Deloitte

# Ceny nemovitostí v ekonomickém kontextu

## Nemovitosti a nájmy

Standardized price-to-rent ratio

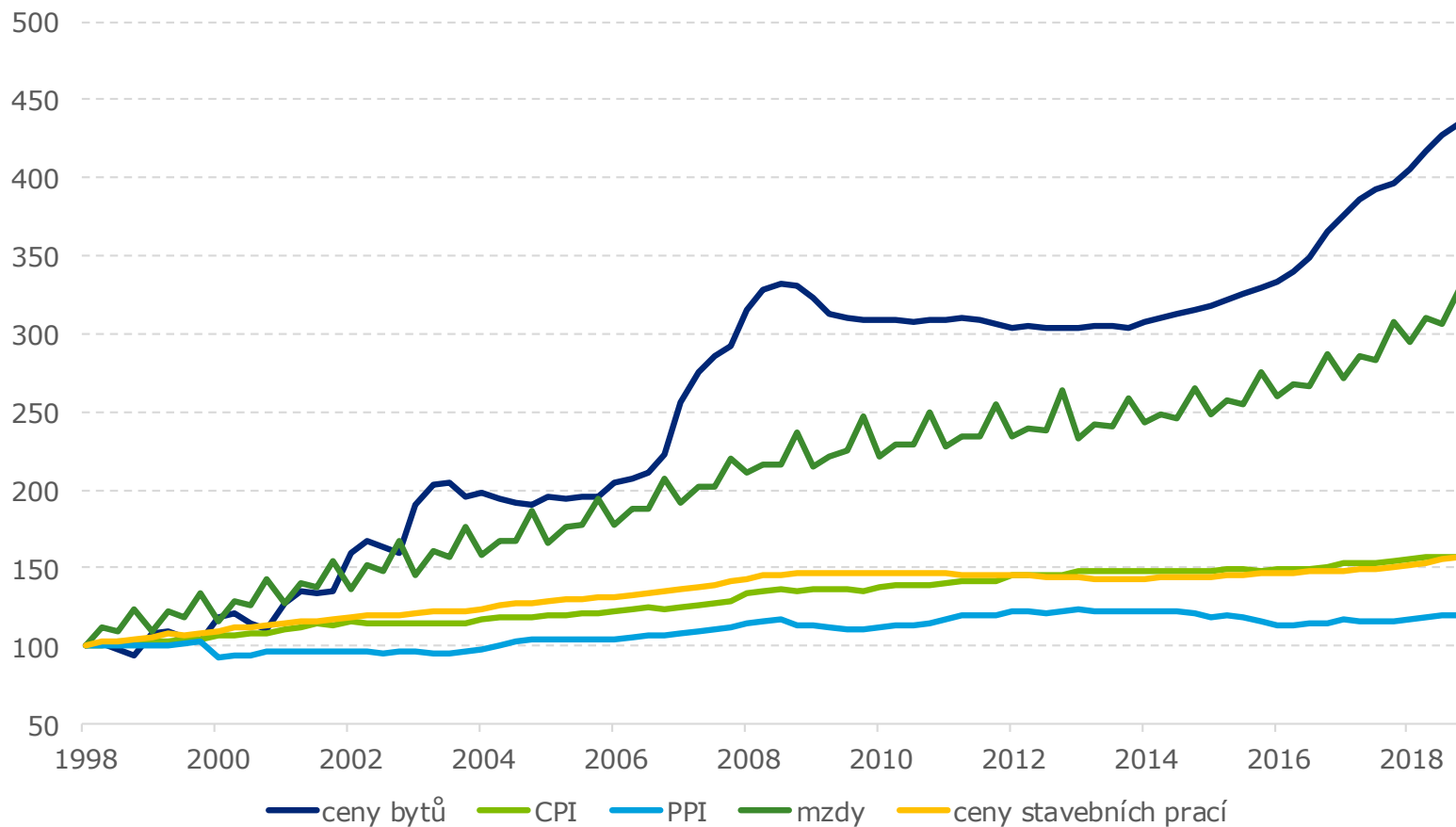


Zdroj: OECD, Deloitte

## Ceny nemovitostí v ČR

### Ceny nemovitostí vs. CPI, PPI a mzdy

#### Ceny v ČR (1998=100)



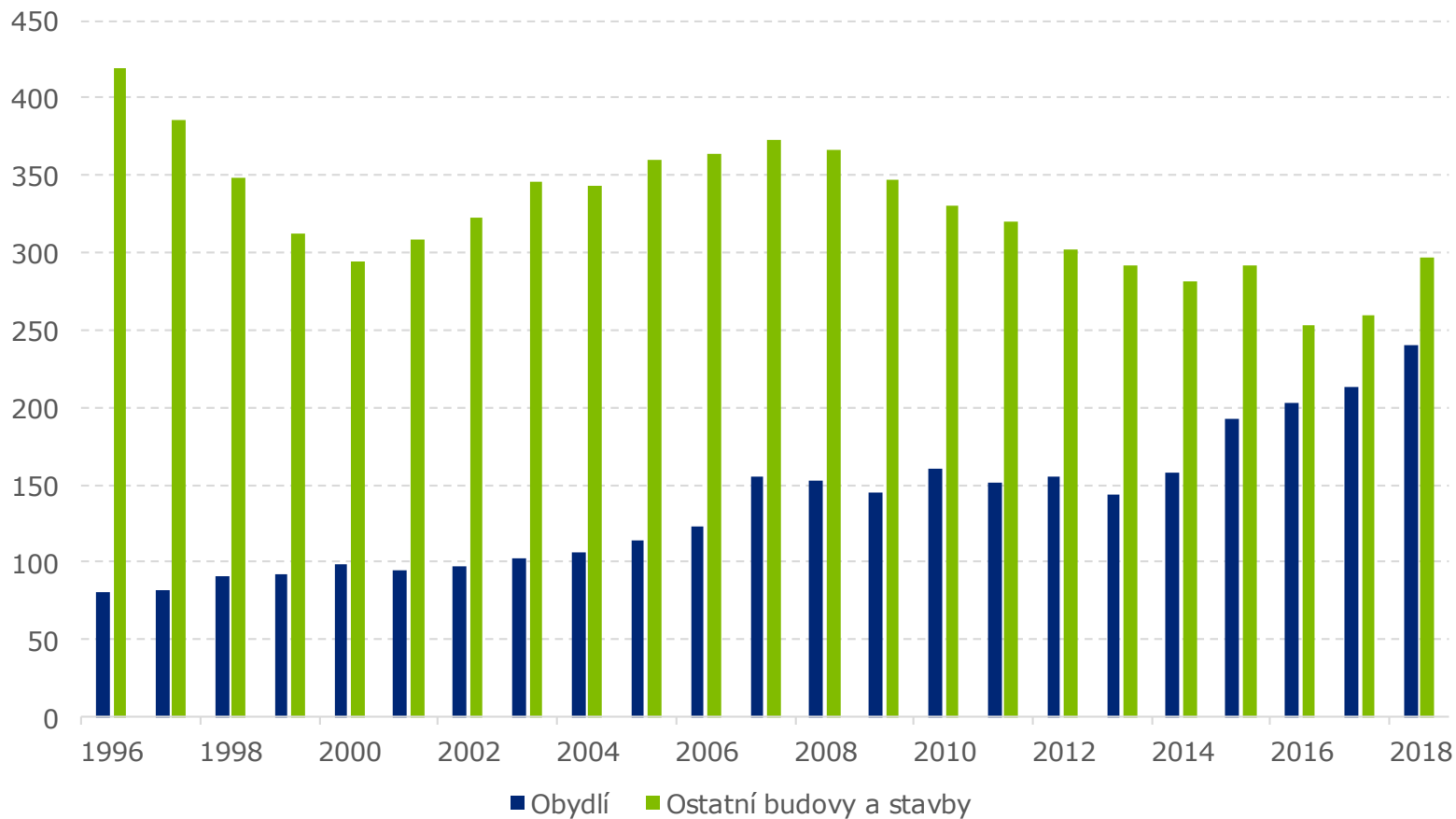
Zdroj: ČSÚ



# Ceny nemovitostí v ČR

Staví se ... ale málo

Investice do nemovitostí (mld. Kč; stálé ceny roku 2010)

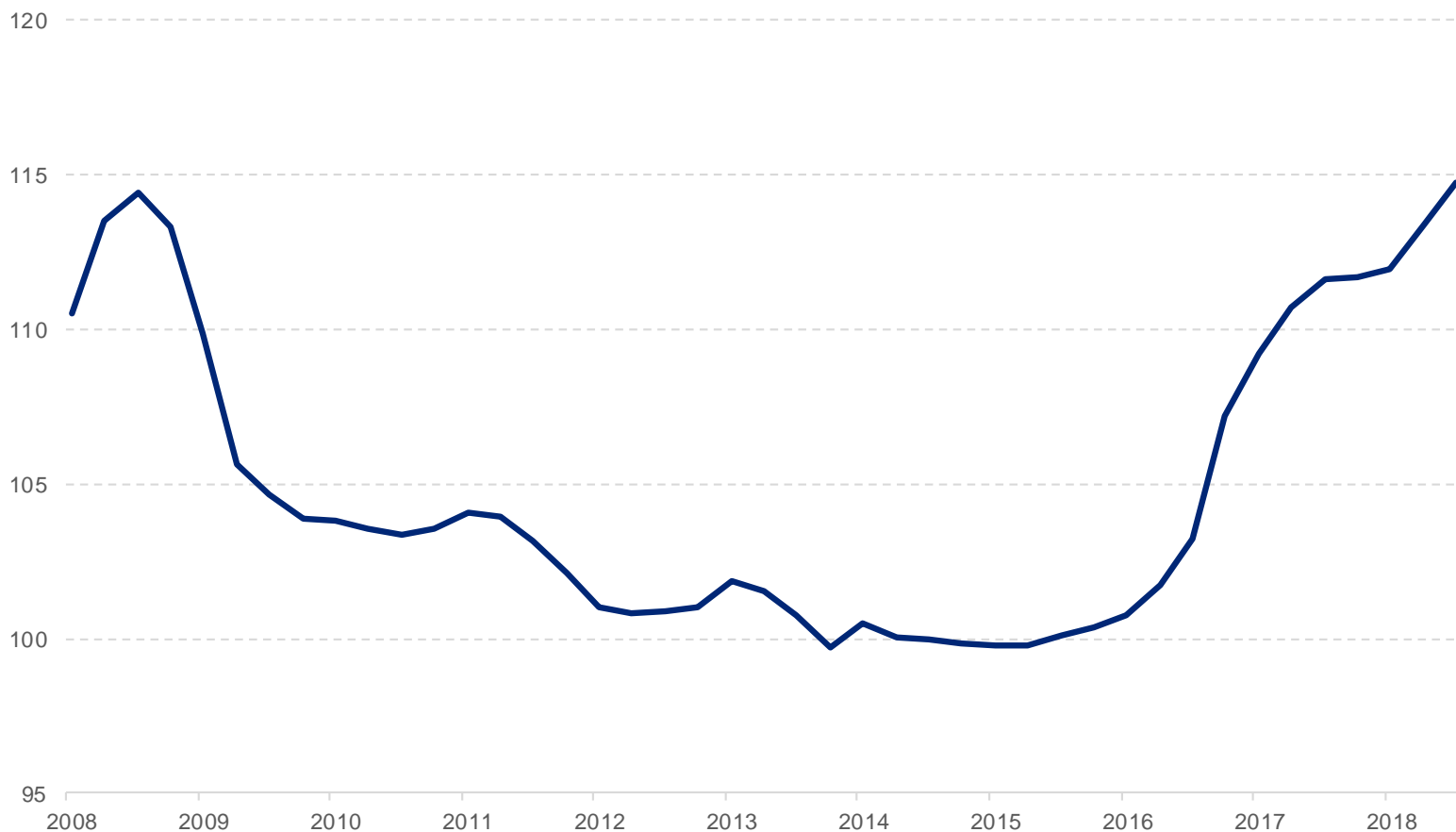


Zdroj: ČSÚ

## Ceny nemovitostí v ČR

### Vývoj relace příjmů a cen nemovitostí

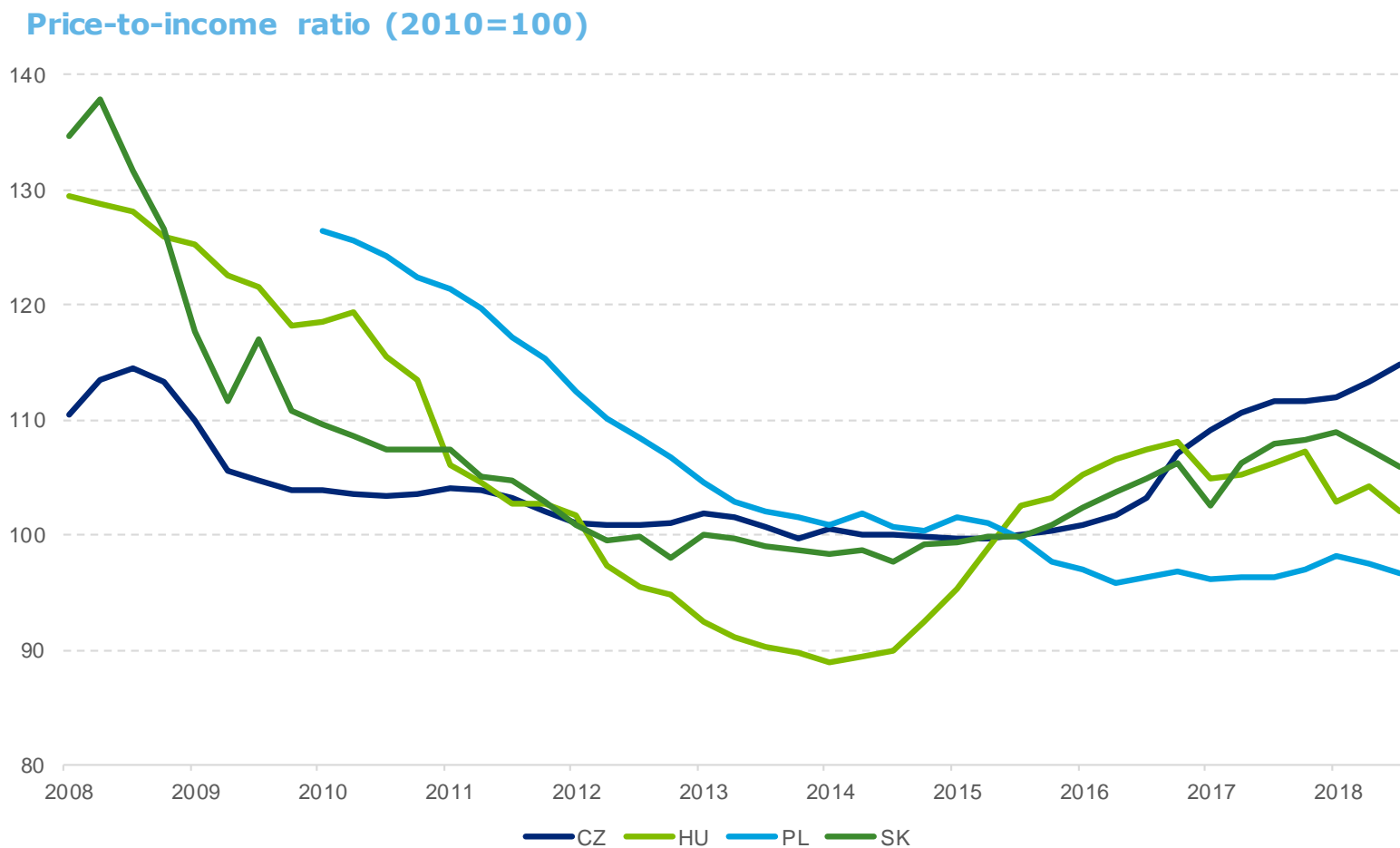
#### Price-to-income ratio (2010=100)



Zdroj: OECD, Deloitte

## Ceny nemovitostí v CE

### Vývoj relace příjmů a cen nemovitostí



Zdroj: OECD, Deloitte



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/cz/about](http://www.deloitte.com/cz/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte provides audit, consulting, legal, financial advisory, risk advisory, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 244,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on Facebook, LinkedIn, or Twitter.

Deloitte Central Europe is a regional organization of entities organized under the umbrella of Deloitte Central Europe Holdings Limited, the member firm in Central Europe of Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Services are provided by the subsidiaries and affiliates of Deloitte Central Europe Holdings Limited, which are separate and independent legal entities. The subsidiaries and affiliates of Deloitte Central Europe Holdings Limited are among the region's leading professional services firms, providing services through nearly 6,000 people in 41 offices in 18 countries.