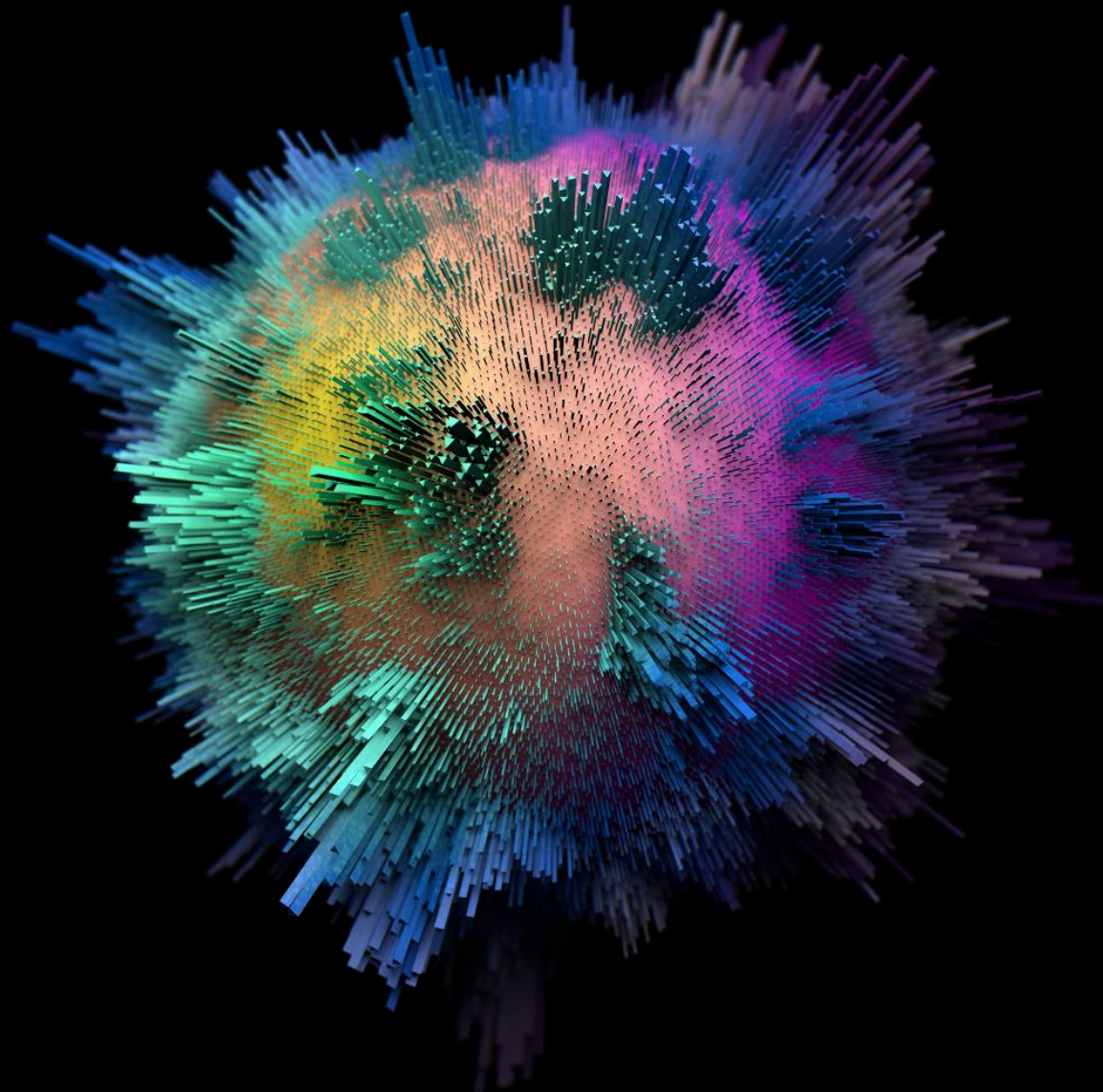


**Deloitte.**



## **Real Estate Investment 2019**

KOMERCE A REZIDENCE

# Cíle prezentace

1

Shrnutí středoevropského investičního sentimentu

2

Perspektivy rozvoje jednotlivých segmentů realitního trhu

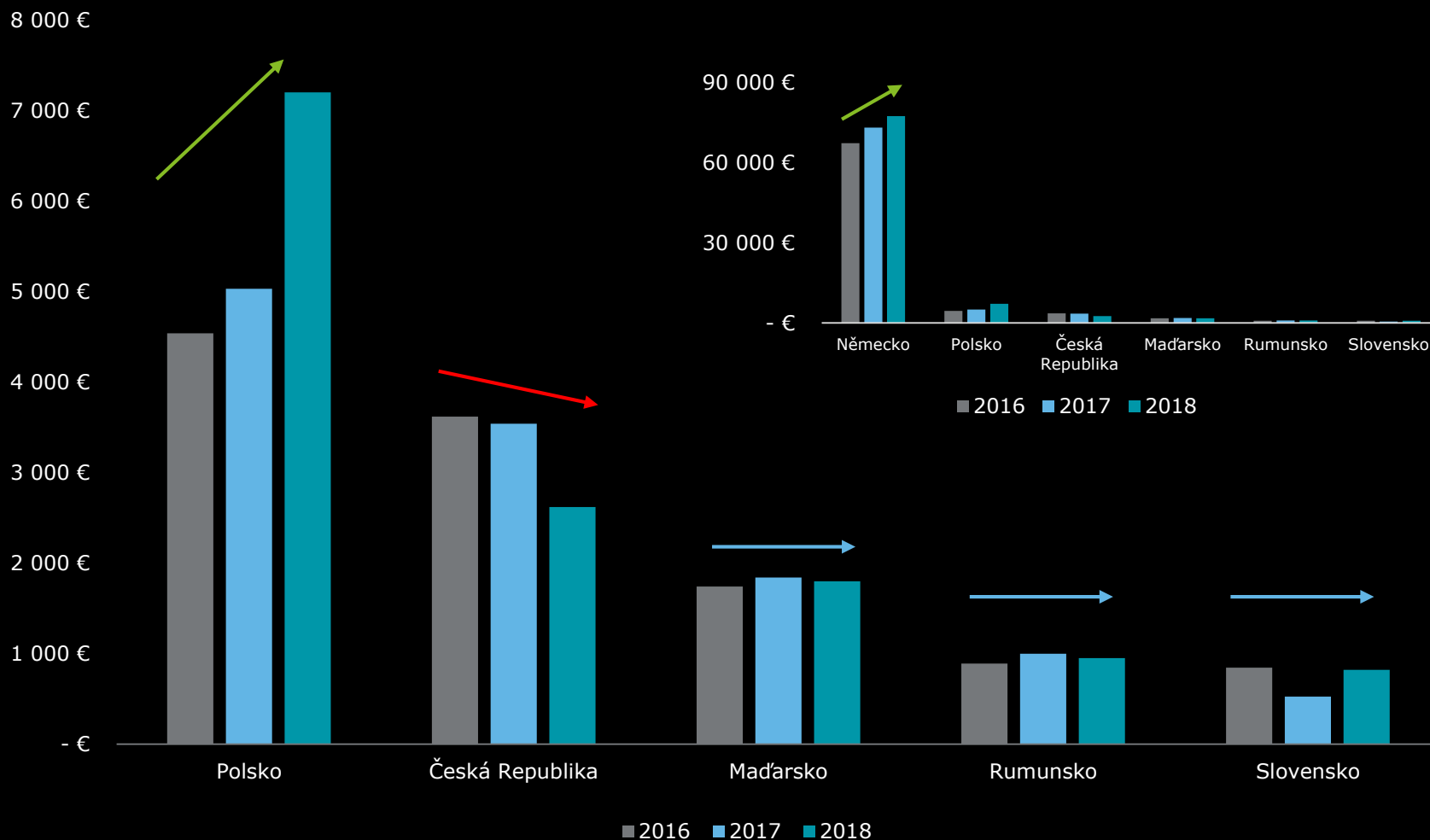
3

Přehled trendů, které ovlivní vývoj investic do nemovitostí



# Objem investic do komerčních nemovitostí na svých rekordních hranicích ČR na rozdíl od ostatních zemí v regionu zaznamenala pokles

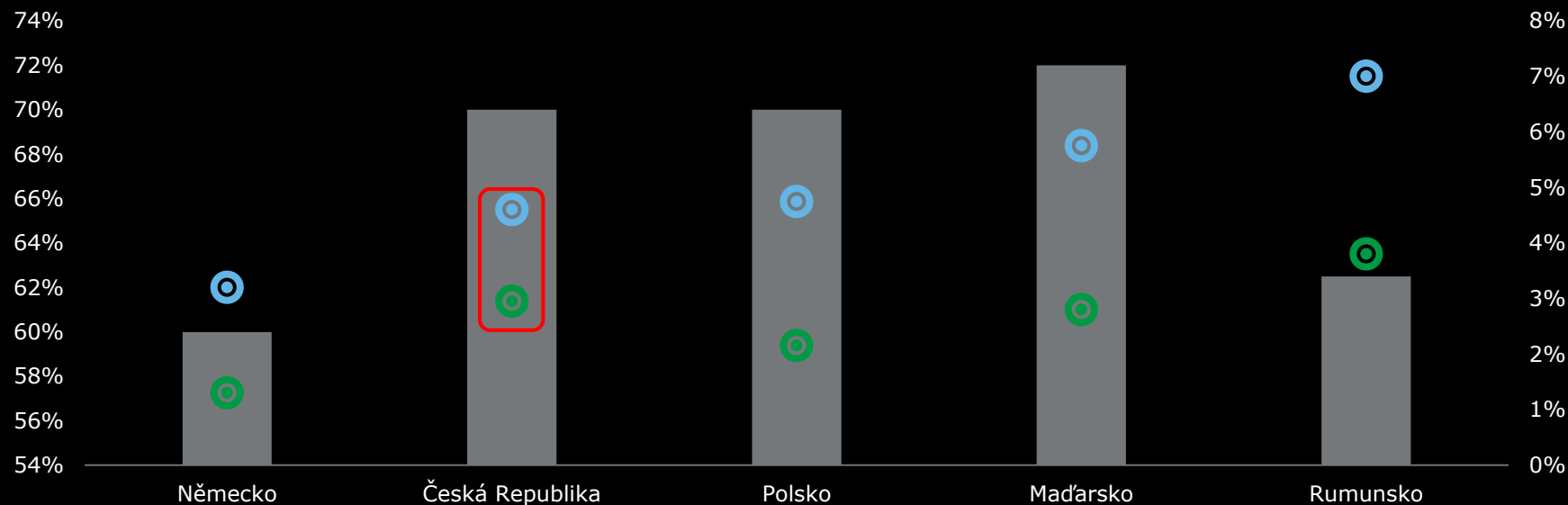
## Objem investic do komerčních nemovitostí v regionu (mil. Euro)



# Rostoucí náklady na financování způsobují ochlazení investic v ČR

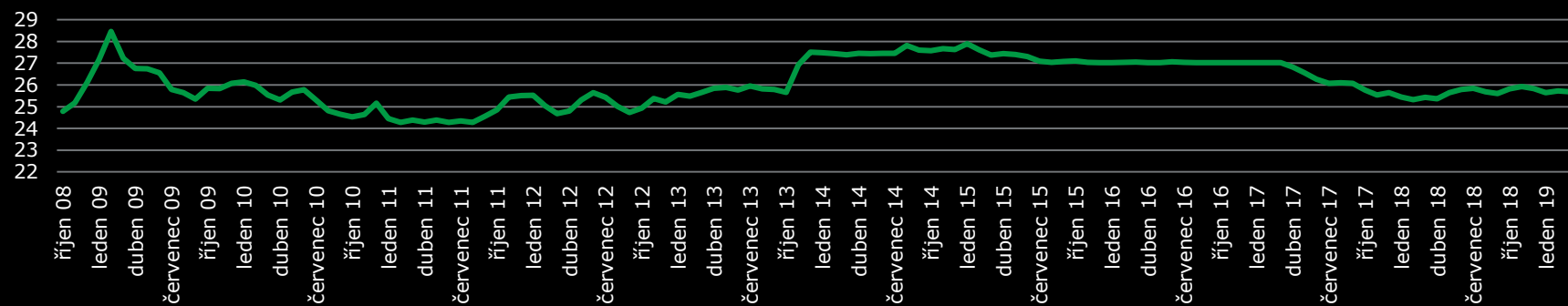
## Rozdíl mezi prime yield a náklady financování v ČR na minimální úrovni

### Dluhové financování v regionu (kancelářské nemovitosti)



EUR/CZK

■ Typické LTV ● Dluhové náklady ● Prime yield



# Zvyšující se stavební aktivita v kancelářském segmentu

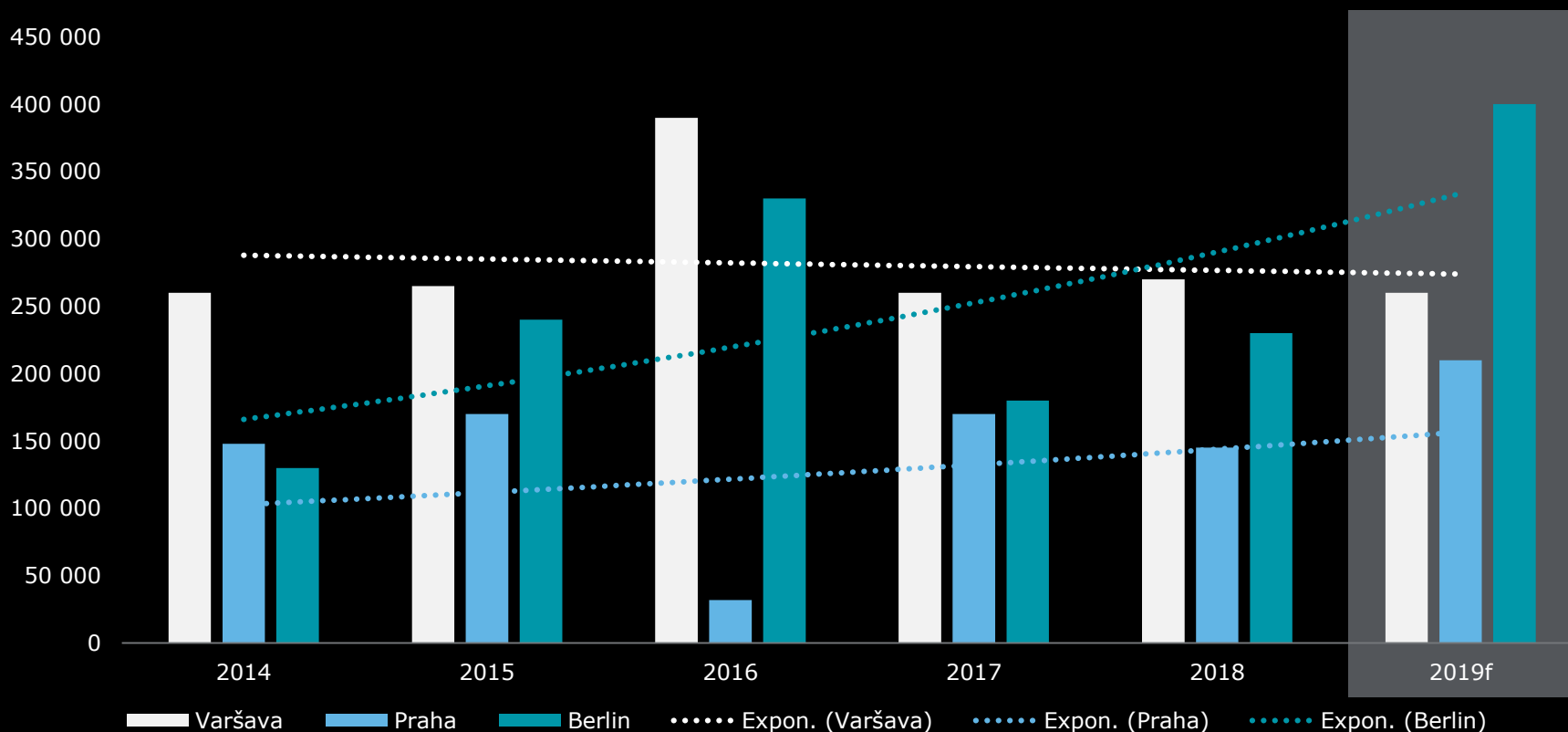
*Praha dlouhodobě ztrácí v nové výstavbě, i přes výrazně nižší neobsazenost i celkovou saturovanost trhu (počet m<sup>2</sup> na obv.)*

## Počet m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor na obyvatele

**Praha: 2,6 m<sup>2</sup>/obv.**

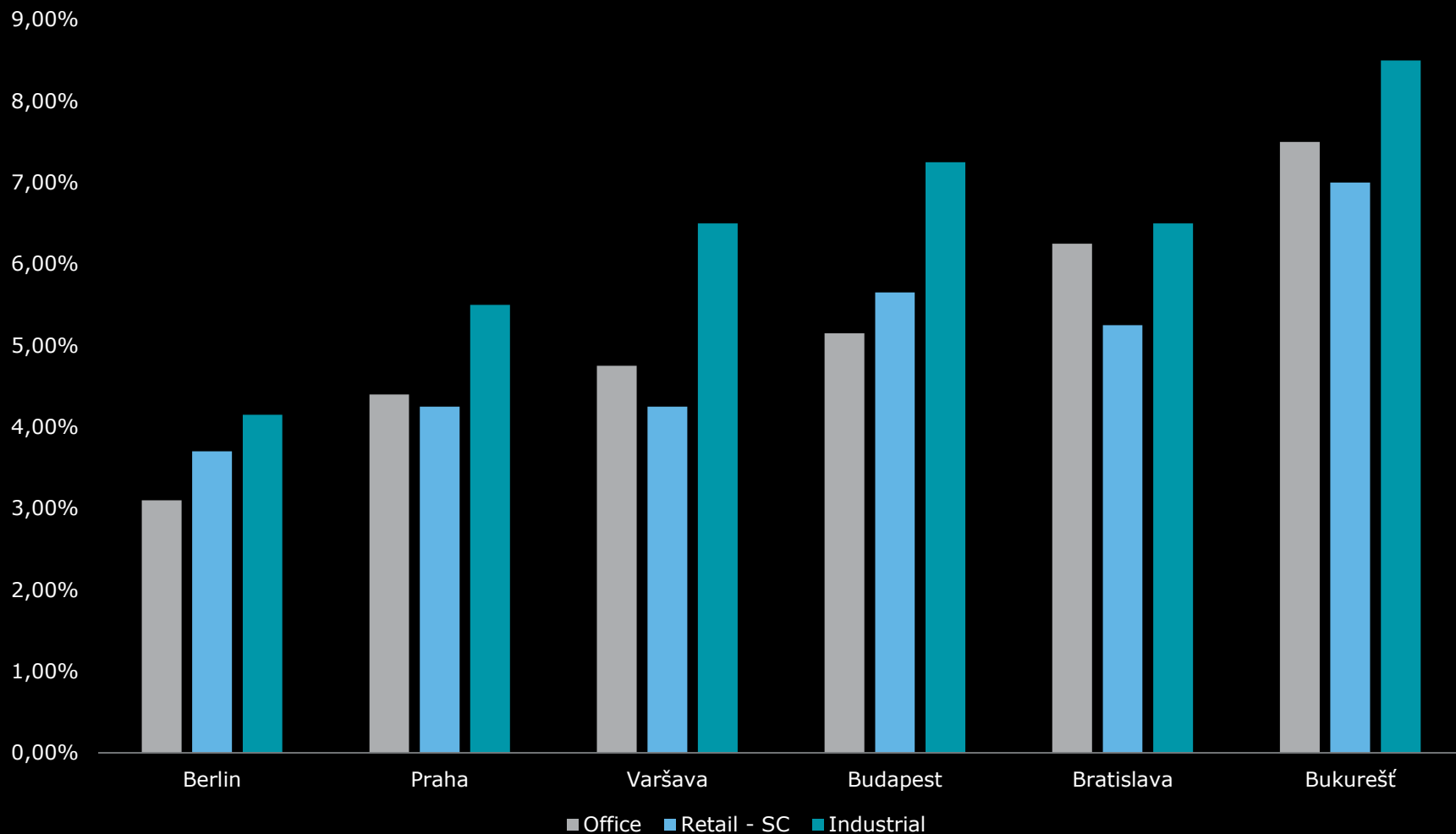
**Varšava: 3,0 m<sup>2</sup>/obv.**

**Berlín: 5,6 m<sup>2</sup>/obv.**



# Praha se svými výnosy blíží západním městům

*Nižší výnosy v porovnání s jinými městy v regionu vyrovnává stabilní a transparentní ekonomika*



# Silná konkurence mezi městy

*Klesající výnosy a nedostatek investic nutí investory přesouvat se do jiných měst v regionu*



## Berlín

- Tradičně silná poptávka po nemovitostech
- 70% objemu investic ze zahraničí
- Prudký nárůst nájmů v komerčních segmentech



## Varšava

- Alternativa k investicím v západní Evropě
- Stabilní přísun nových projektů
- Nárůst moderní kancelářské plochy o 950 tis. m<sup>2</sup> za poslední 2 roky



## Praha

- Výraznější aktivita domácích investorů
- Přerod na mezinárodní a vyspělý trh s nemovitostmi
- Méně investičních příležitostí



## Bukurešť

- Dynamický a rizikovější trh
- Méně výrazný pokles yieldů oproti zbytku regionu
- Přesun investorů dřív působících v Česku



## Budapešť

- Rozvíjející se trh
- Silnější pozice vlastníků kvůli vysoké poptávce po prostorách
- V současnosti nižší podíl kvalitních nemovitostí





# Příliv zahraničního kapitálu s levnějším financováním

## Zvýšená aktivita subjektů z Jižní Koreje na evropském trhu

- Revidované právní předpisy v roce 2015 usnadnily jihokorejským institucím investovat v zahraničí
- Soustředění investic do Evropy z důvodu vysokých nákladů na krytí kurzového rizika proti USD (až 1,5 %)
- Navzdory Brexitu byl Londýn v loňském roce oblíbeným cílem, za nímž následovaly další evropská města – Paříž, Milán, Frankfurt, Brusel
- V roce 2019 se přesune zájem dle dostupných zdrojů (což již vidíme) do zemí jako Norsko, Švédsko, Finsko Rakousko, Česko, Polsko, kde není tak stlačená výnosová hodnota, ale zároveň tyto země nabízí stabilní ekonomickou situaci se silnými nájemci
- Investice byly vedeny státem řízeným penzijním fondem NPS a státním investičním fondem Korea Investment Corp (KIC), za nimiž následovaly další fondy (zejména fondy bank)

### Paříž



• 220 mil. EUR  
*Le Cristal*

JR AMC Co. Ltd.  
Office (Bristol-Myers  
Squibb - americká  
farmaceutická  
společnost)

### Varšava

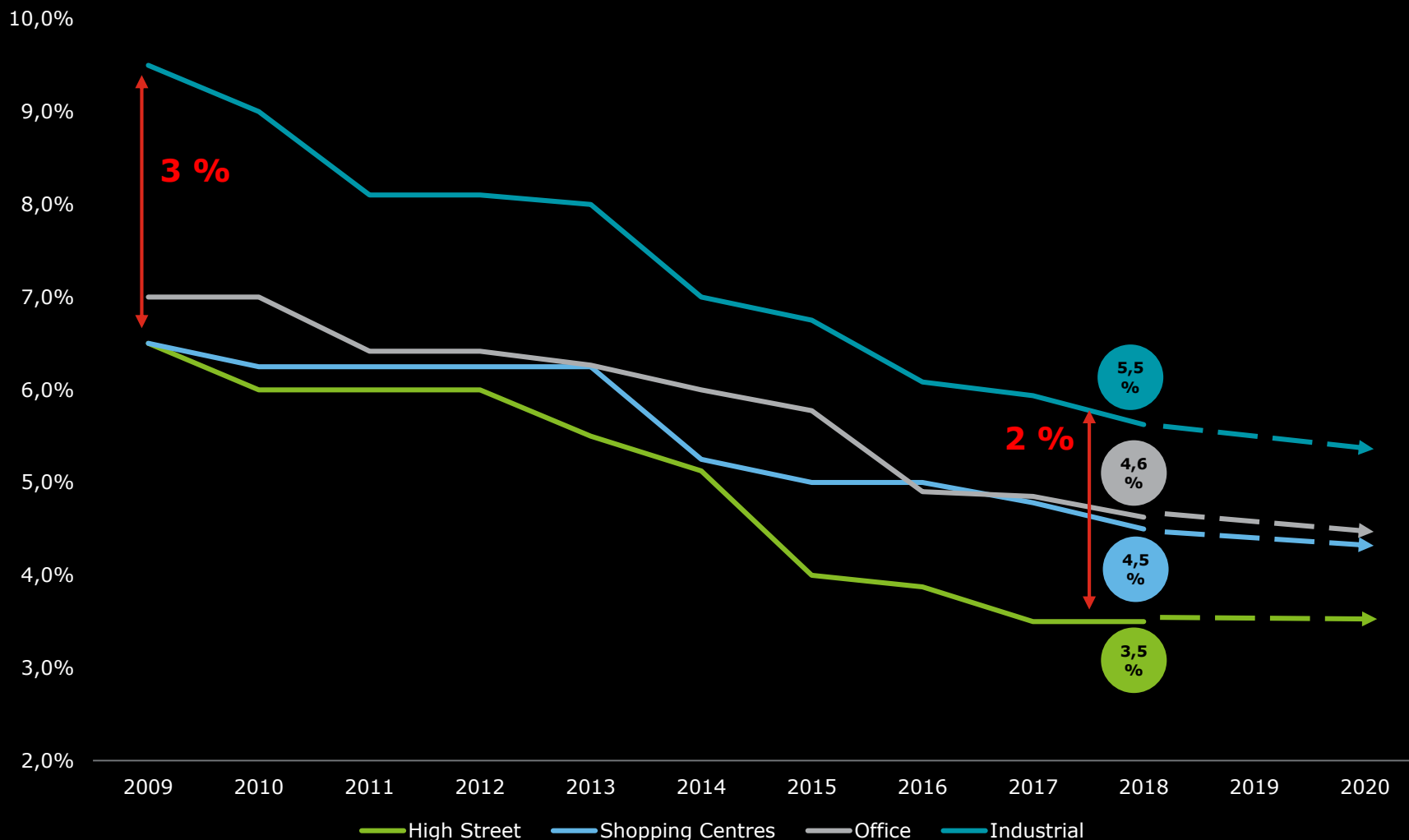


• 130 mil. EUR  
*Cedet Building*

Heungkuk Fire &  
Marine Insurance Co.  
Ltd. and Kiwoom  
Securities Co. Ltd.  
Retail & Office  
(WeWork)

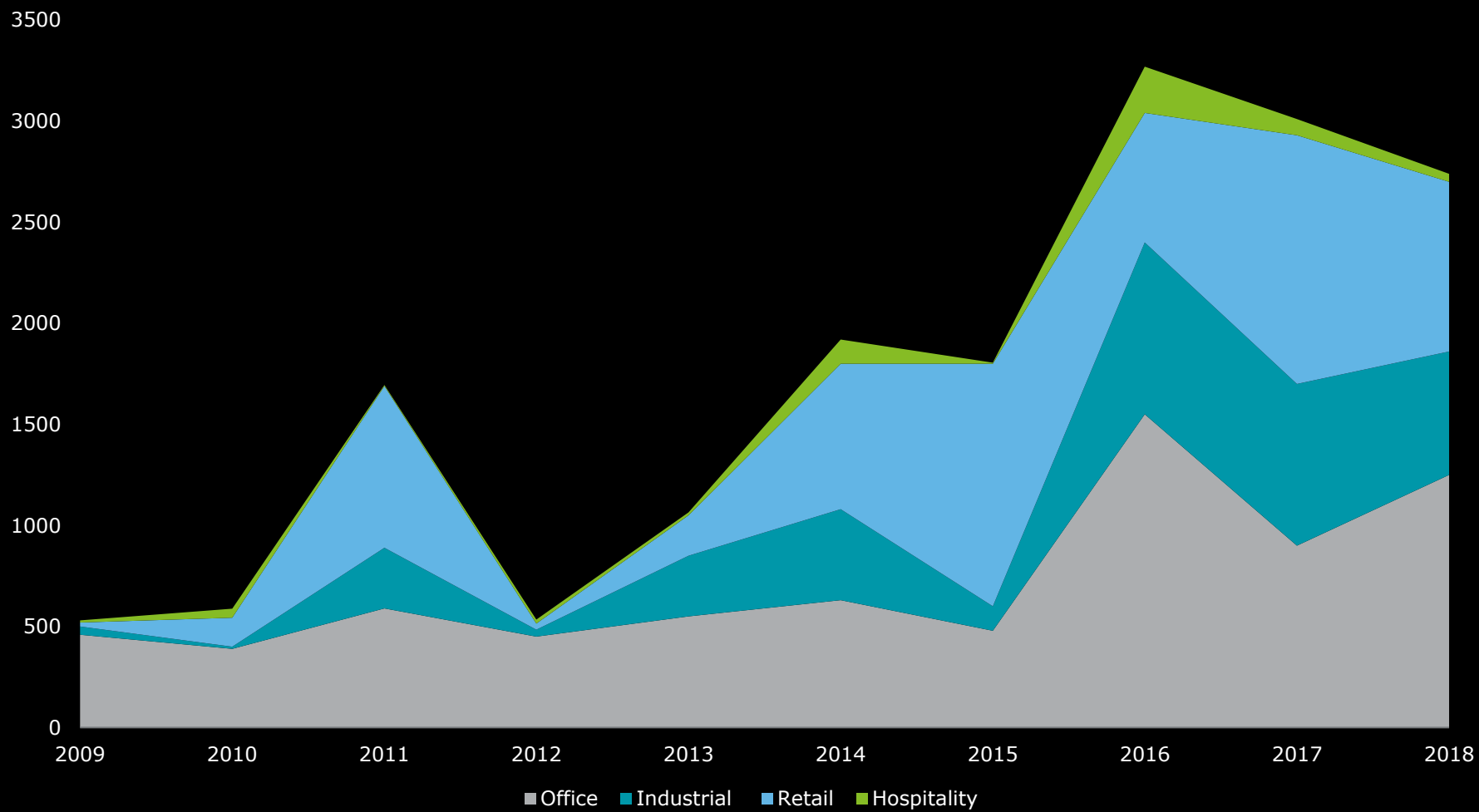
# Výnosové míry prémiových nemovitostí v Praze naráží na své dno

*Rostoucí cena financování a atraktivnější alternativní příležitosti omezí poptávku*



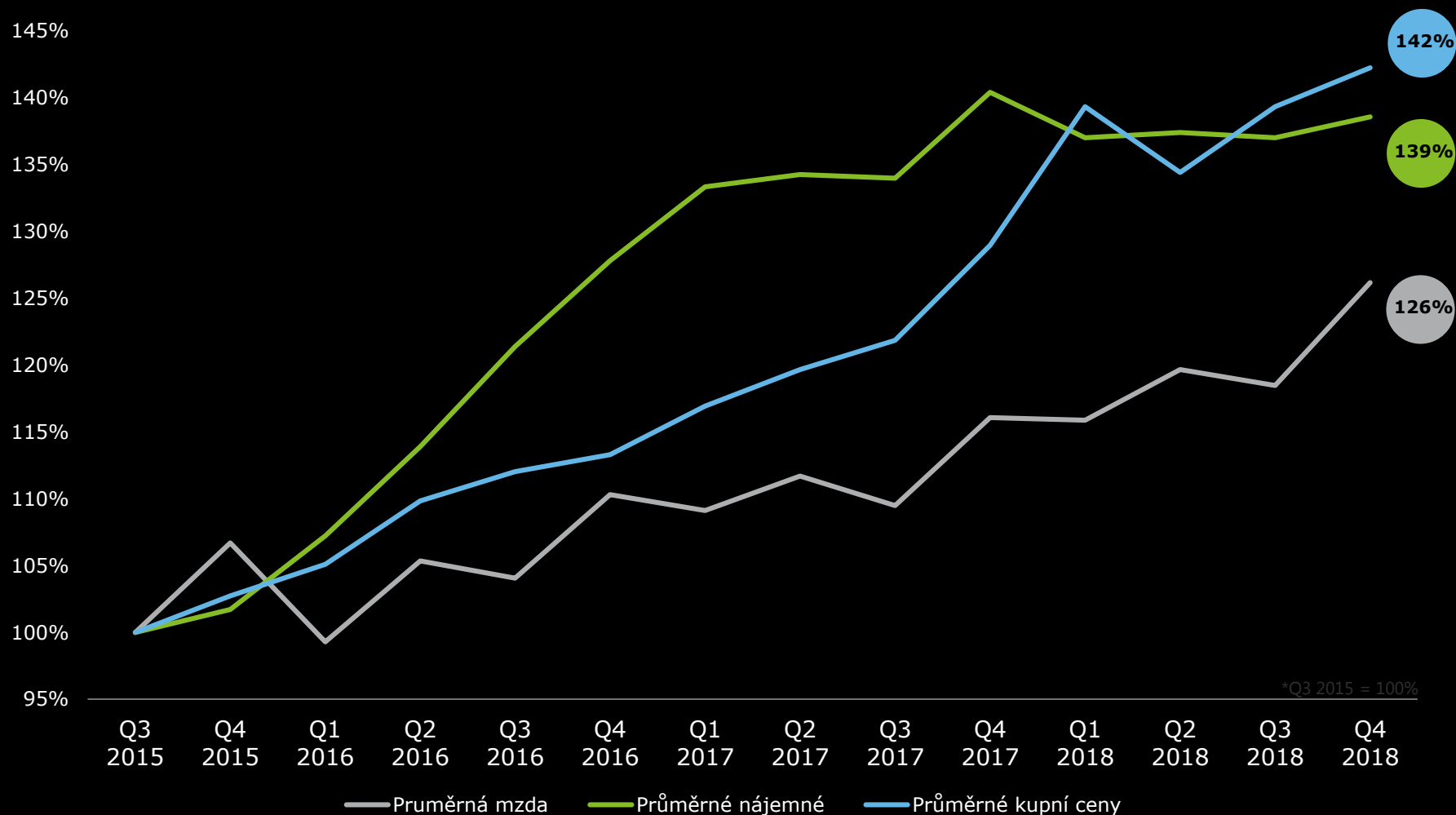
# Vyrovňuje se objem investic napříč segmenty

## Rozdíl ve výnosech se snižuje



# Absolutní výnosy na rezidenčním trhu se drží na stabilní úrovni

*Dražší financování a nedostupné hypotéky atraktivitu snižují.*



# Investice do bytů se stále vyplatí?

*Rostoucí nájemy stále stíhají pokrývat i rychle rostoucí úroky hypoték*

Velikost bytové jednotky		60 m <sup>2</sup>
<b>Kupní cena jednotky s DPH</b>		<b>5 000 000 CZK</b>
Kupní cena jednotky bez DPH		4 350 000 CZK
Vlastní zdroje	20%	1 000 000 CZK
Hypotéka		4 000 000 CZK
Úroková sazba		2,90% p.a
Období		25 let
<b>Anuita</b>		
Měsíční splátka		19 800 CZK
Celkem ročně		237 600 CZK
<b>Příjem</b>		
Měsíční nájemné		330 CZK/m <sup>2</sup>
Měsíční nájemné za bytovou jednotku		19 800 CZK/m <sup>2</sup>
Celkem ročně		237 600 CZK
<b>Roční výnos investice (příjem/investice s DPH)</b>		<b>4,7 %</b>
<b>Rentabilita vlastního kapitálu</b>		<b>11,9 %</b>
Roční výnos investice (bez DPH)		5,4 %
Roční výnos investice se sníženým příjmem z nájemného o 10 % jako potenciální náklady na správu (investice s DPH)		4,3 %

# Měsíční dividenda (rozdíl mezi měsíčním nákladem a příjmem) v závislosti na výši nájemného a úrokové sazby

## Průměrné nájemné (CZK/měsíc)

Úroková sazba hypotéky

	17 400	18 600	19 800	21 000	22 200
<b>2,20%</b>	-1,74%	-0,30%	1,14%	2,58%	4,02%
<b>2,30%</b>	-1,97%	-0,53%	0,91%	2,35%	3,79%
<b>2,40%</b>	-2,21%	-0,77%	0,67%	2,11%	3,55%
<b>2,50%</b>	-2,45%	-1,01%	0,43%	1,87%	3,31%
<b>2,60%</b>	-2,70%	-1,26%	0,18%	1,62%	3,06%
<b>2,70%</b>	-2,94%	-1,50%	-0,06%	1,38%	2,82%
<b>2,80%</b>	-3,19%	-1,75%	-0,31%	1,13%	2,57%
<b>2,90%</b>	-3,43%	-1,99%	-0,55%	0,89%	2,33%
<b>3,00%</b>	-3,68%	-2,24%	-0,80%	0,64%	2,08%
<b>3,10%</b>	-3,93%	-2,49%	-1,05%	0,39%	1,83%
<b>3,20%</b>	-4,18%	-2,74%	-1,30%	0,14%	1,58%
<b>3,30%</b>	-4,44%	-3,00%	-1,56%	-0,12%	1,32%
<b>3,40%</b>	-4,69%	-3,25%	-1,81%	-0,37%	1,07%
<b>3,50%</b>	-4,95%	-3,51%	-2,07%	-0,63%	0,81%

## Zajímavý výnos do nemovitosti i pro individuální investory

*Investice spojenou s přímým vlastnictvím aktiva představuje velmi zajímavou příležitost v rámci poměru riziko/výnos*

Průměrný výnos akciového  
indexu pražské burzy - PX  
(2015 - 2018)

**3,8 %**

Průměrný výnos  
realitních fondů v ČR  
(2018)

**5,6 %**

Roční výnos investičního  
bytu (příjem/kupní cena  
s DPH)

**4,7 %**

Výnos dluhopisu 10R ČR  
(12/2018)

**2,01 %**

Průměrný výnos realitních  
dluhopisů v ČR  
(2018)

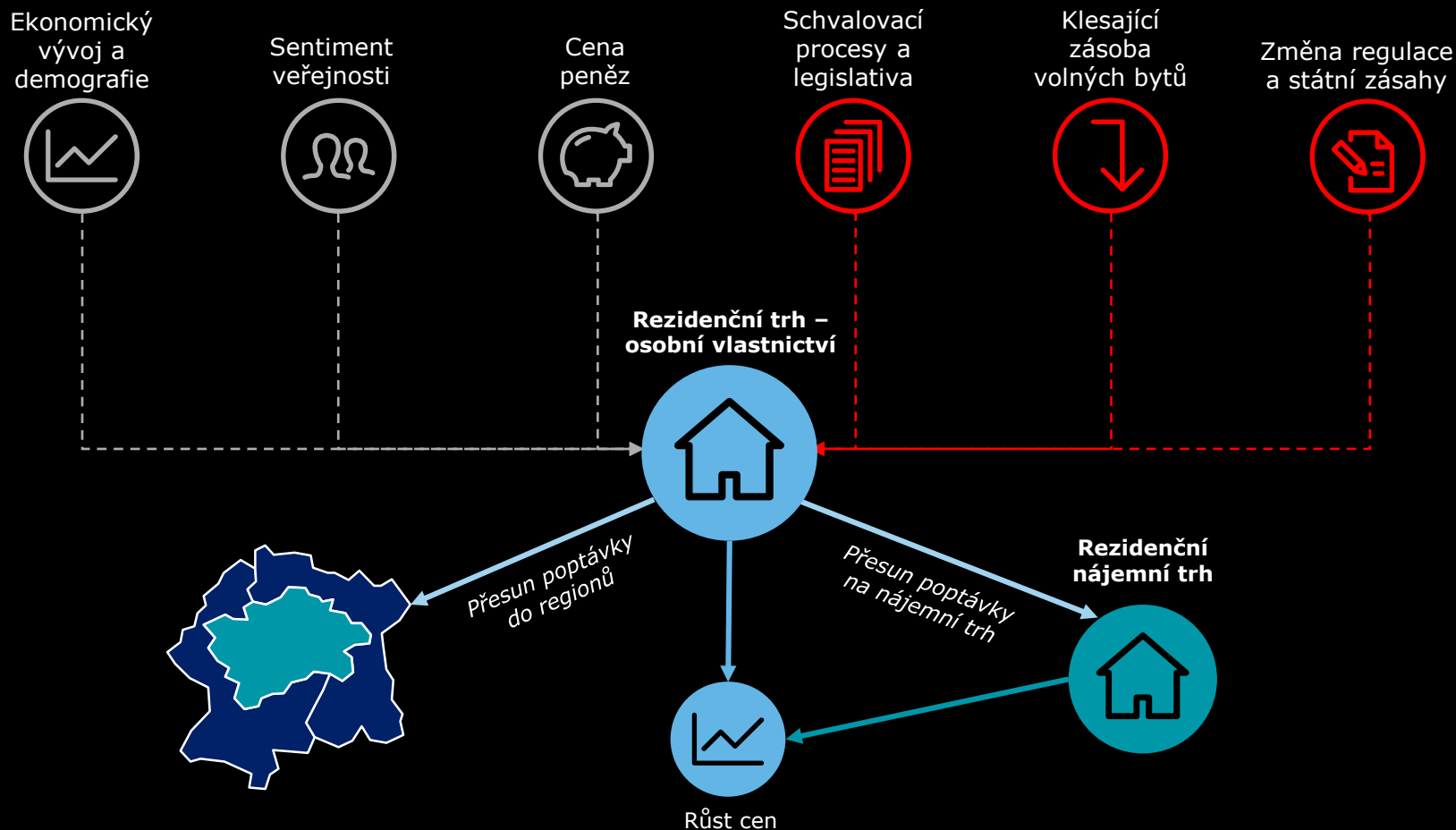
**4,7 %**

Roční ROE investičního  
bytu

**12 %**

# Růst cen nemovitostí zastaví kombinace změny hlavních vlivů, nebo individuální velmi intenzivní změna

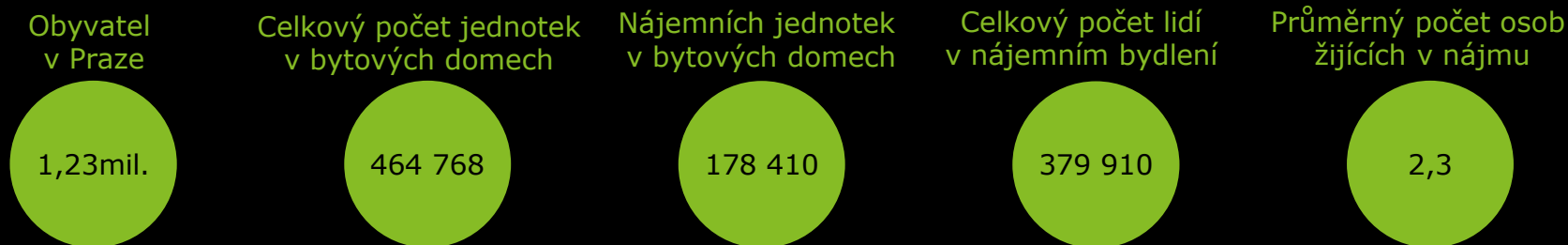
*Ekonomická krize ? Neúměrně vysoká cena peněz nebo zrychlení legislativních procesu ?*





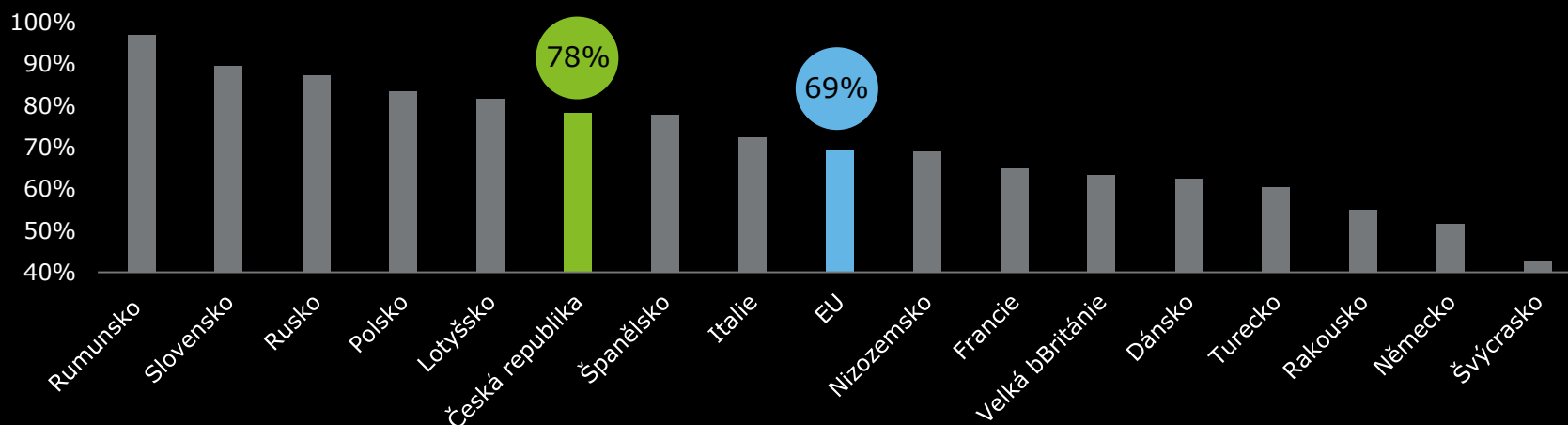
# Vysoký poměr vlastního bydlení v ČR

## Nájemní trh supluje drobní investoři



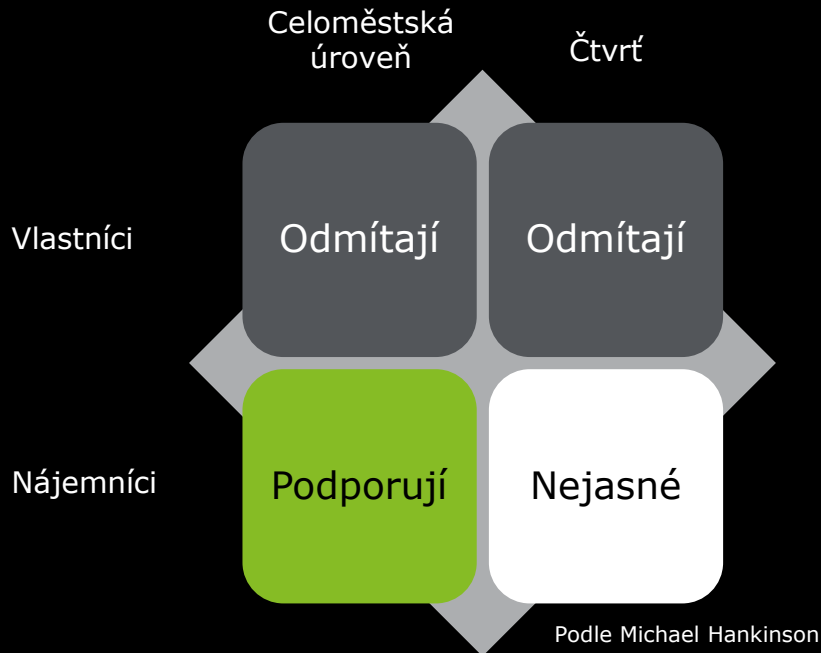
- V Praze je 42% všech nájemních jednotek v České republice
- Z toho jenom přibližně 2% vlastní právnické osoby – podnikatelské subjekty
- Daňové zatížení
- Ne příliš vstřícná legislativa vůči pronajímatelům, daňové zatížení nájemního bydlení

### Podíl vlastního a nájemního bydlení v EU



# NIMBY efekt přispívá k zpomalení nové výstavby

*Nájemci v bytech vlastněnými podnikatelským subjektem do výstavby vstupují daleko méně*



- Během 40 let v druhé polovině 20. století stoupl podíl vlastníků v USA z 59% na 68%
- Tento nárůst se dle výzkumu spolupodílí na rostoucí restrikcí nové výstavby
- Větší množství malých vlastníků v rozvíjejících se městských čtvrtích představuje zejména z hlediska povolování staveb problém
- Nájemní celky s vyšším počtem bytů, které by vlastnil a spravoval jeden majitel jsou ve všech zemích západní Evropy běžné

## *Privatizace městských bytů*

Mezi lety 2001 a 2011 klesl podíl nájemního bydlení v Praze z 47,2 % na 34 %.

# *Trendy, které ovlivní vývoj investic do nemovitostí*



# Obecné trendy globální ekonomiky



← *Nejistota na trzích*



← *Rostoucí úrokové míry*



← *Globalizace*



← *Industry 4.0*



← *Demografické změny*



← *Styl práce a priority se mění*

# Trendy v oblasti investic do nemovitostí



- Diverzifikace portfolia
- Vyčkávání na mírnou korekci cen
- Opatrnost v rámci investic do více rizikových nemovitostí



- Cash is the king
- Premiové nemovitosti jsou pro mnoho investorů nedostupné, z důvodu vyšších úroků



- Zvyšující se flexibilita v přelívání kapitálu napříč segmenty a trhy



- Proptech
- Transparentnost
- Tokenizace



- Bydlení pro studenty a seniory

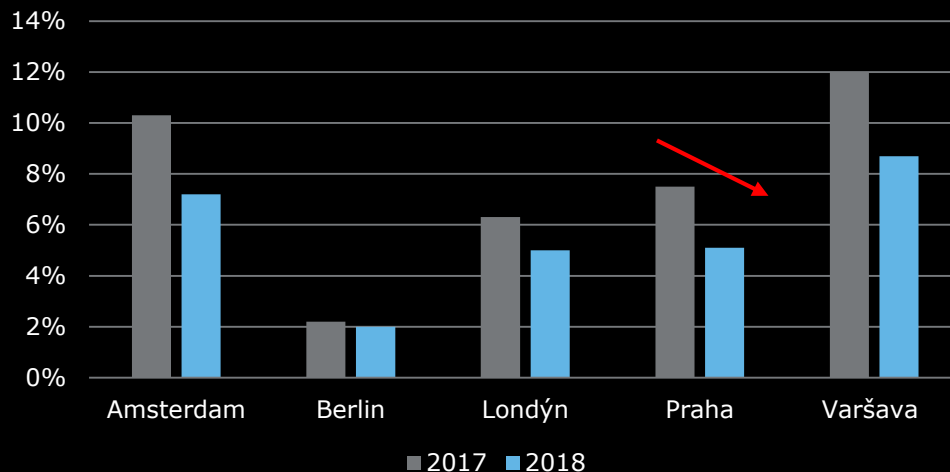


- Flexibilita budov a prostor -> co-working
- CSR aspekt

# Kancelářský segment

- I. Rostoucí nájemné
- II. Nízké míry neobsazenosti moderních kancelářských prostor (graf)
- III. Rostoucí kvalita prostor
- IV. Trend co-workingových prostor

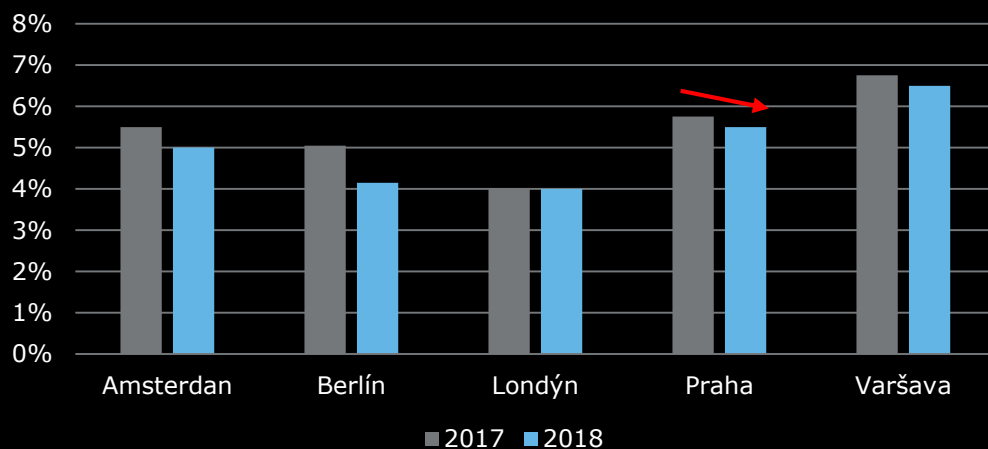
**Neobsazenost kancelářských prostor (%)  
ve vybraných evropských městech**



# Industrial

- I. Pozitivní dopad e-commerce – nízká neobsazenost
- II. Segment s nejvyšším výnosem v porovnání s ostatními segmenty
- III. Segment, který je zatím nejvíce ovlivněn novými technologiemi
- IV. Limity expanze – nedostatek vhodných pozemků

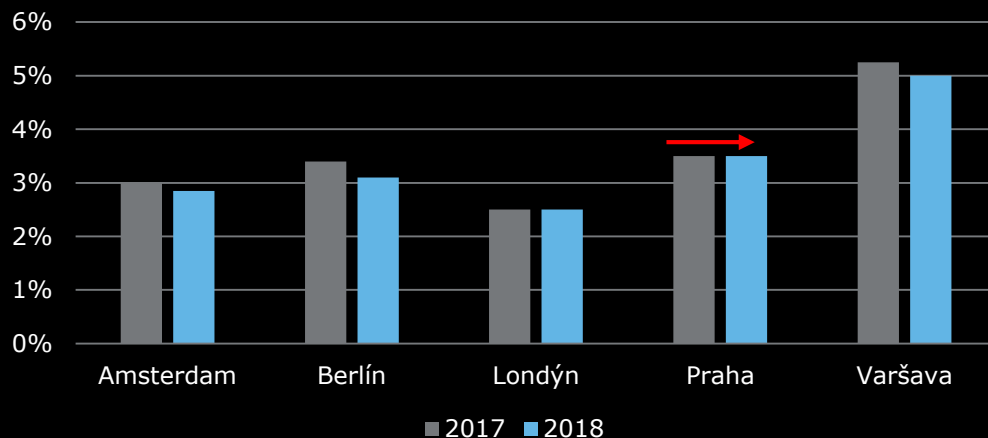
**Prime Yield ve vybraných evropských městech**



# Retail

- I. Saturovaný trh
- II. Nové koncepty
- III. Prémiové produkty
- IV. Vzestup e-commerce – ale kamenný obchod zprostředkuje „zážitek“

**Prime highstreet yield ve vybraných evropských městech**

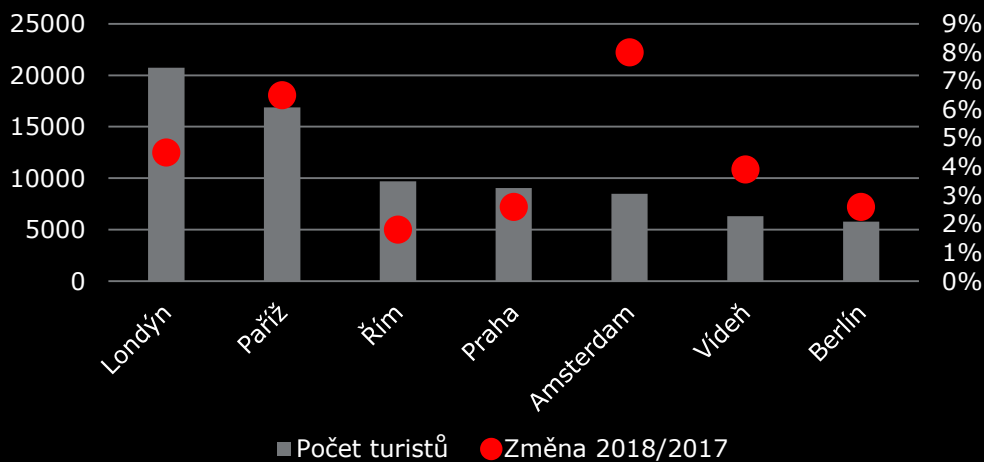




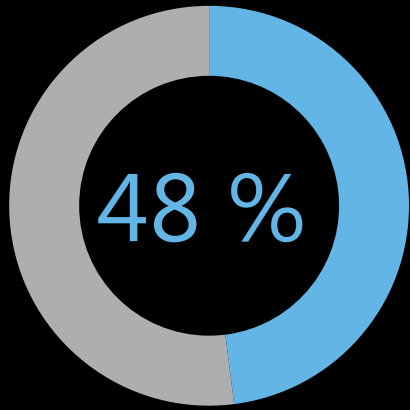
# Hotely

- I. Vysoká obsazenost (v Praze činila průměrná obsazenost více než 80 % – jedna z nejvyšších hodnot v rámci evropských metropolí)
- II. Růst turistického ruchu
- III. Omezená možnost nových hotelů
- IV. Nabízí zajímavou možnost diverzifikace investičního portfolia

**Počet turistů (tis./rok) a meziroční změna (%) ve vybraných evropských městech**



# Rezidenční segment



- 48 % nájemníků je ve věku mezi 18 a 35 lety
- Pocit svobody a nezávislosti, flexibilita
- Renaissance v nájemním bydlení v Česku

## Developerské projekty:

- I. Určené k nájemnímu bydlení
- II. Nabízejí služby sdílené ekonomiky – sdílená auta, sdílená kola, společné prádelny
- III. Důraz kladen na funkční a efektivní půdorysy bytů i společných částí domu
- IV. Rychlejší výstavba



Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), globální síť jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací je uvedeno na adrese [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Společnost Deloitte je předním globálním poskytovatelem služeb v oblasti auditu a assurance, podnikového poradenství, finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a souvisejících služeb. Naše síť členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích poskytuje služby čtyřem z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500®. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 264 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, navštivte [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

Tato publikace obsahuje pouze obecné informace a společnost Deloitte Touche Tohmatsu Limited ani žádná z jejích členských firem či jejich spřízněných podniků (souhrnně „síť společností Deloitte“) jejím prostřednictvím neposkytuje odborné rady a služby. Přijetí jakéhokoliv rozhodnutí či jednání, které může mít dopad na Vaše finance či podnik, byste měli konzultovat s kvalifikovaným odborným poradcem. Žádný subjekt v rámci sítě společností Deloitte nenes odpovědnost za ztráty vzniklé jakýmkoli osobám v důsledku použití této komunikace.