

# JAK SI STOJÍ ČESKÉ NEMOVITOSTI?

Restrukturalizační fórum 2024





## COVID 19 „lockdowns“

- Retail
- Služby
- Stravování
- Ubytování/cestování

Home office; e-commerce

## Státní zásahy do smluvních vztahů (moratoria)

- Nájemní
- Úvěrové

Růst ceny stavebních materiálů a  
prací

## Růst úrokových sazeb

Tlak na energetickou efektivnost  
budov

Nestabilita právního prostředí

## Office Loans Are Toxic, but Apartment Loans Are in Bad Shape Too

Distress rates are rising for a type of loan that apartment flippers feasted on during the pandemic



The apartment market has become oversupplied, pushing up vacancy rates and leaving rents flat in many markets. (PHOTO: YUKI IWAMURA/BLOOMBERG NEWS)

By *Carol Ryan* [+ Follow](#)

Aug 08, 2024 05:30 a.m. ET



**Listen to this article**

5 minutes

“Survive until 25” has become a mantra for landlords who are hanging onto buildings by their fingernails and praying for rate cuts soon. While it is well understood that [many offices are a lost cause](#), apartment loans are



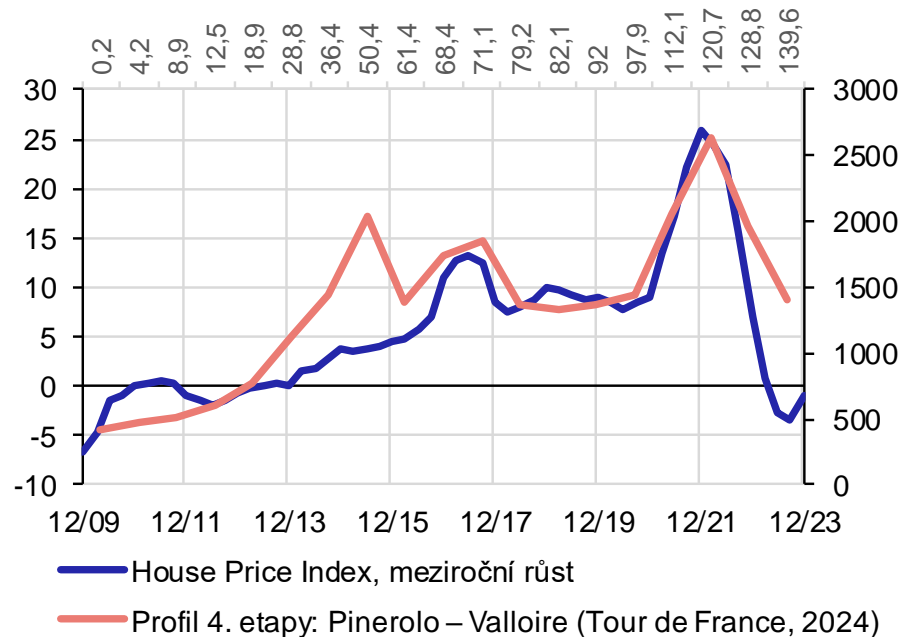
# CENY NEMOVITOSTÍ JAKO NAPÍNAVÝ HORSKÝ ZÁVOD

V polovině roku 2023 dosáhly ceny obytných nemovitostí svého dna a postupně se navracejí k růstu.

## Vývoj cen obytných nemovitostí

(osa x dole: House Price Index, levá osa: meziroční růst v %)

(osa x nahoře: km; pravá osa: nadmořská výška)



Zdroj: ČSÚ; [www.letour.fr](http://www.letour.fr)

## Vývoj cen obytných nemovitostí

(House Price Index, meziroční růst v %)



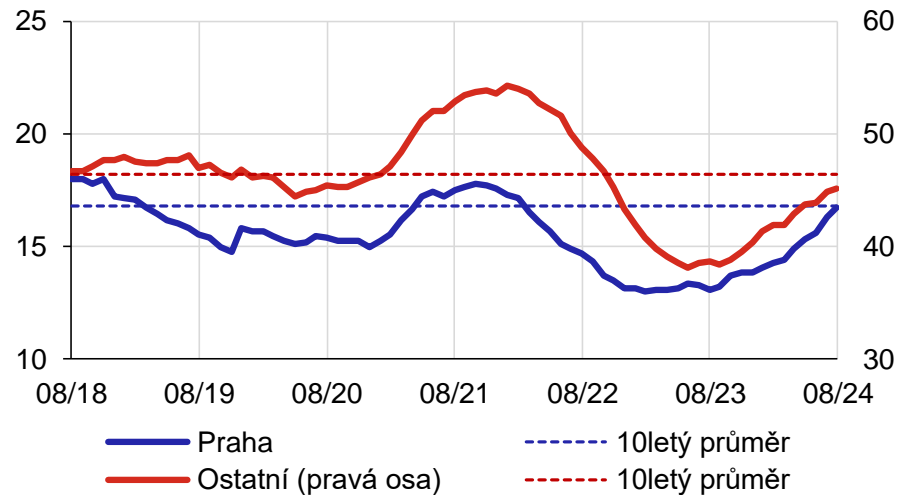
Zdroj: ČSÚ

# OŽIVENÍ NA TRHU OBYTNÝCH NEMOVITOSTÍ A HYPOTÉK

Vývoj cen odrážel transakční aktivitu a rychlost čerpání hypotečních úvěrů...

## Převody bytových jednotek

(v tisících transakcí; roční klouzavé součty)

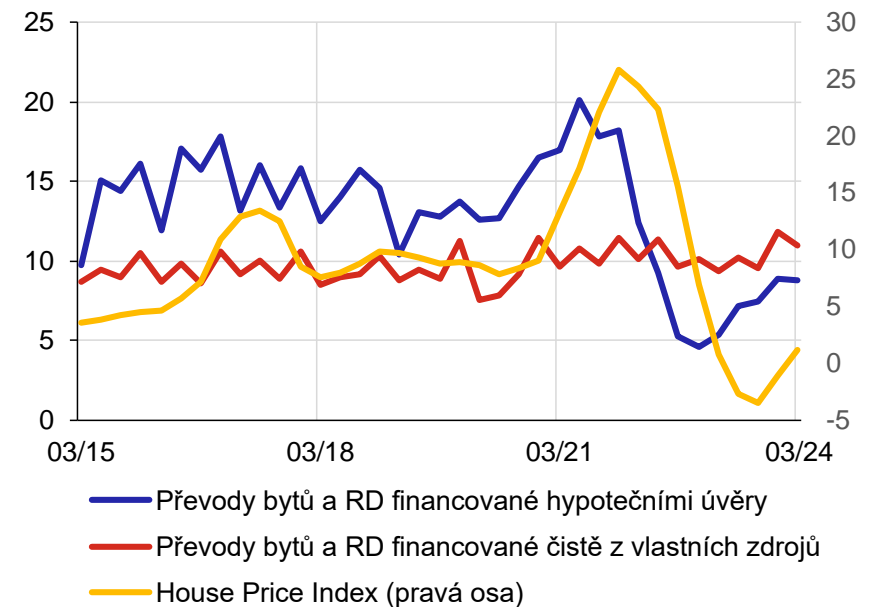


Zdroj: ČÚZK, Dataligence

Poznámka: Obsahuje pouze převody kupní smlouvou. Neobsahuje netržní transakce – např. privatizace, převody v rodině apod.

## Počty transakcí v členění podle zdroje financování

(v tisících transakcí; pravá osa v % meziročně)



Zdroj: ČNB, ČUZK, ČSÚ

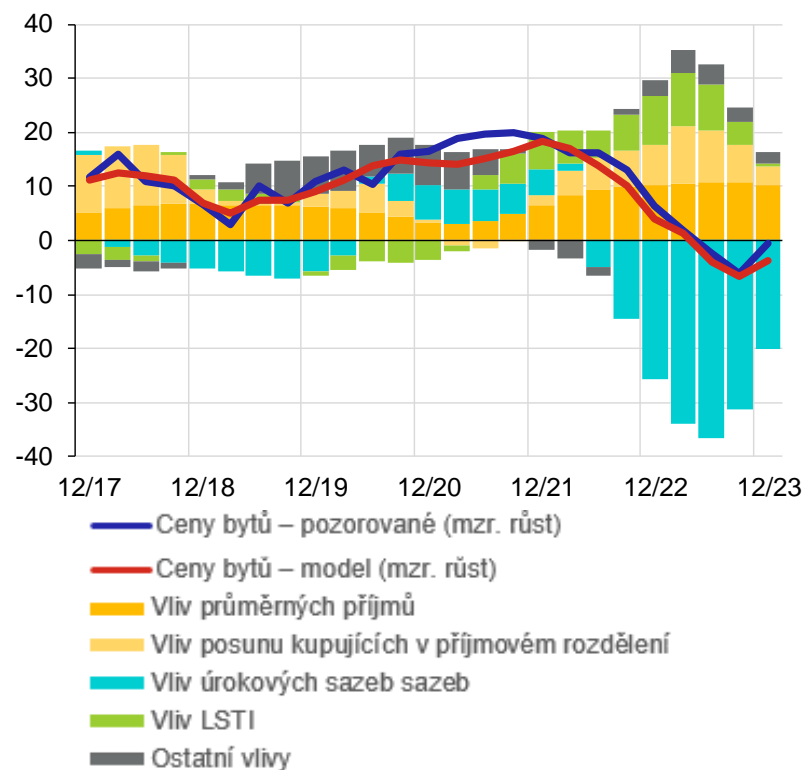
Poznámka: Nezahrnuje netržní transakce typu privatizace, převody mezi příbuznými apod.

# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY BYTŮ

K dlouhodobým faktorům růstu cen patří nominální příjmy, k cyklickým úrokové sazby a potenciálně vývoj úvěrových standardů.

## Růst cen bytů a jeho příspěvky

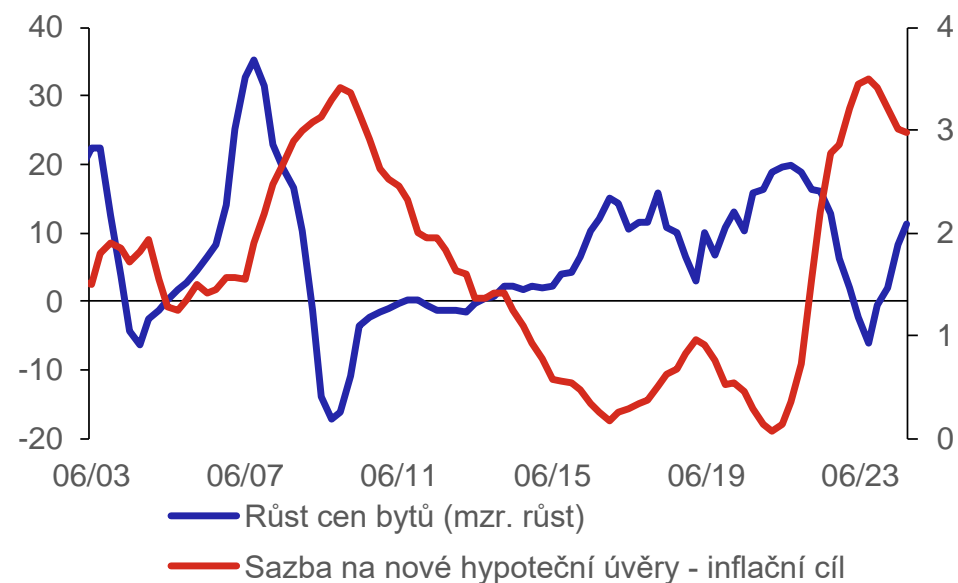
(meziroční růst bytů v %, příspěvky v p. b.)



Zdroj: ČNB

## Úrokové sazby vs. meziroční růst cen bytů

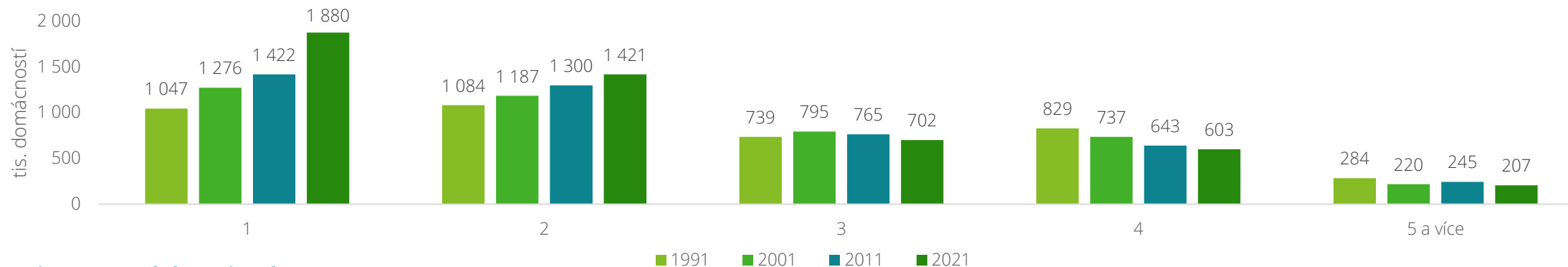
(v %)



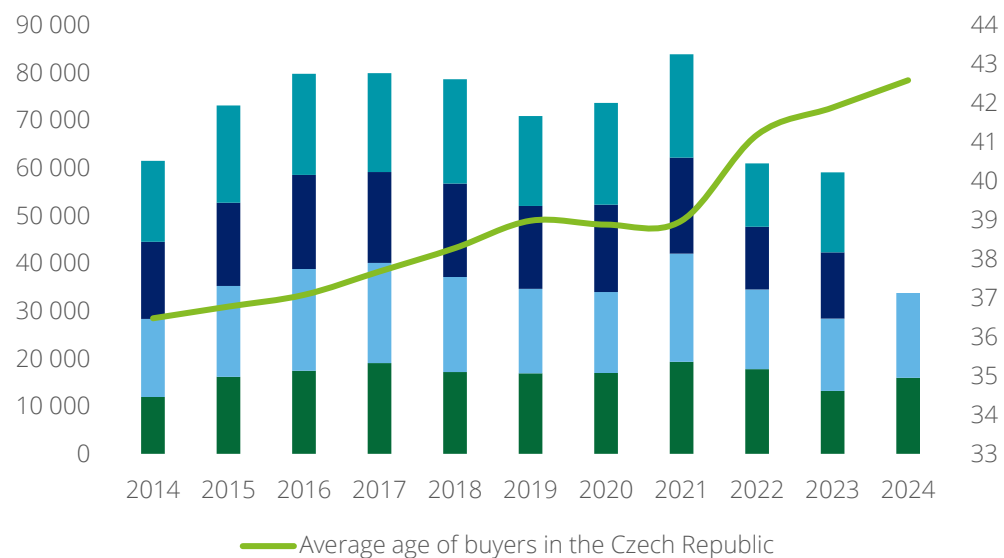
Zdroj: ČNB

# VLASTNICKÉ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

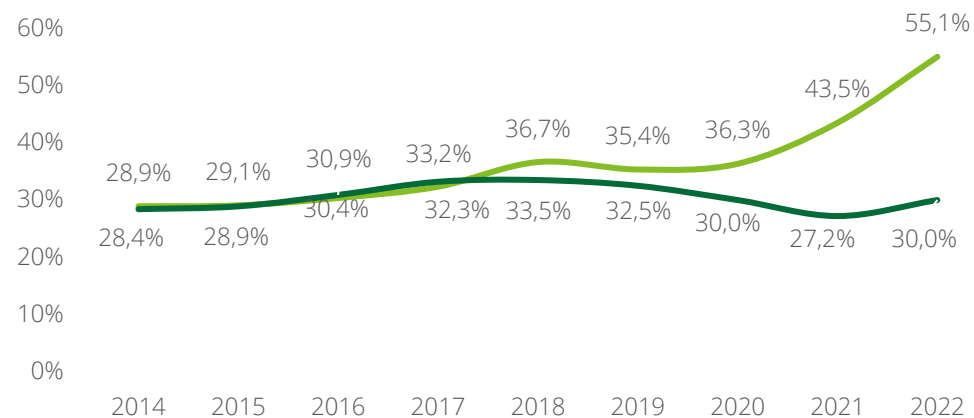
## Vývoj počtu členů domácností



## Průměrný věk kupujících



## Poměr výdajů na vlastnické a nájemní bydlení\*



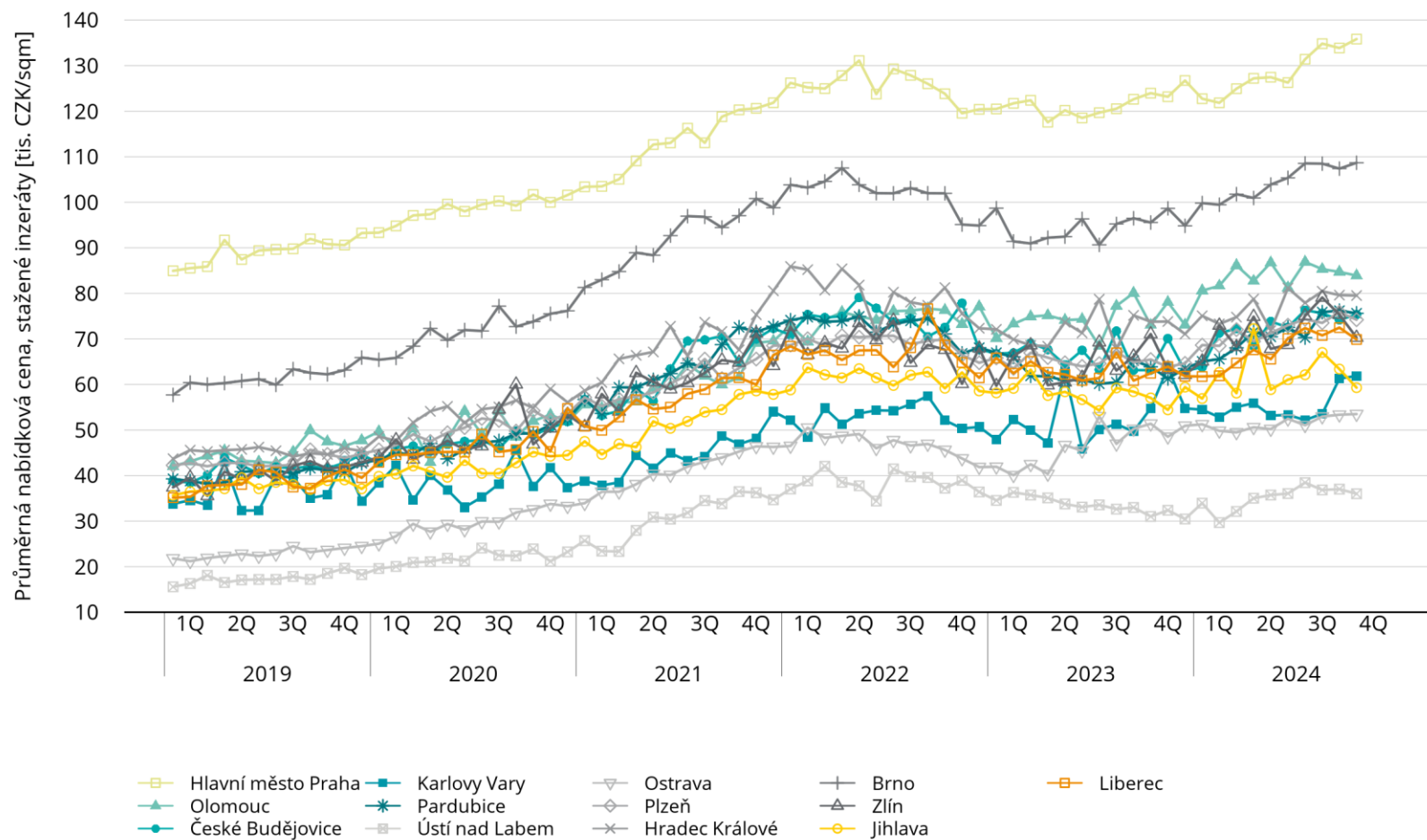
Zdroj: Deloitte

— Podíl výdajů na vlastnické bydlení na hrubém příjmu domácnosti  
 — Podíl výdajů na nájemní bydlení na hrubém příjmu domácnosti

\* Doba splatnosti - 30 let, velikost bytu - 70 m<sup>2</sup>, LTV - 90

# VLASTNICKÉ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ

## Průměrné nabídkové ceny v krajských městech

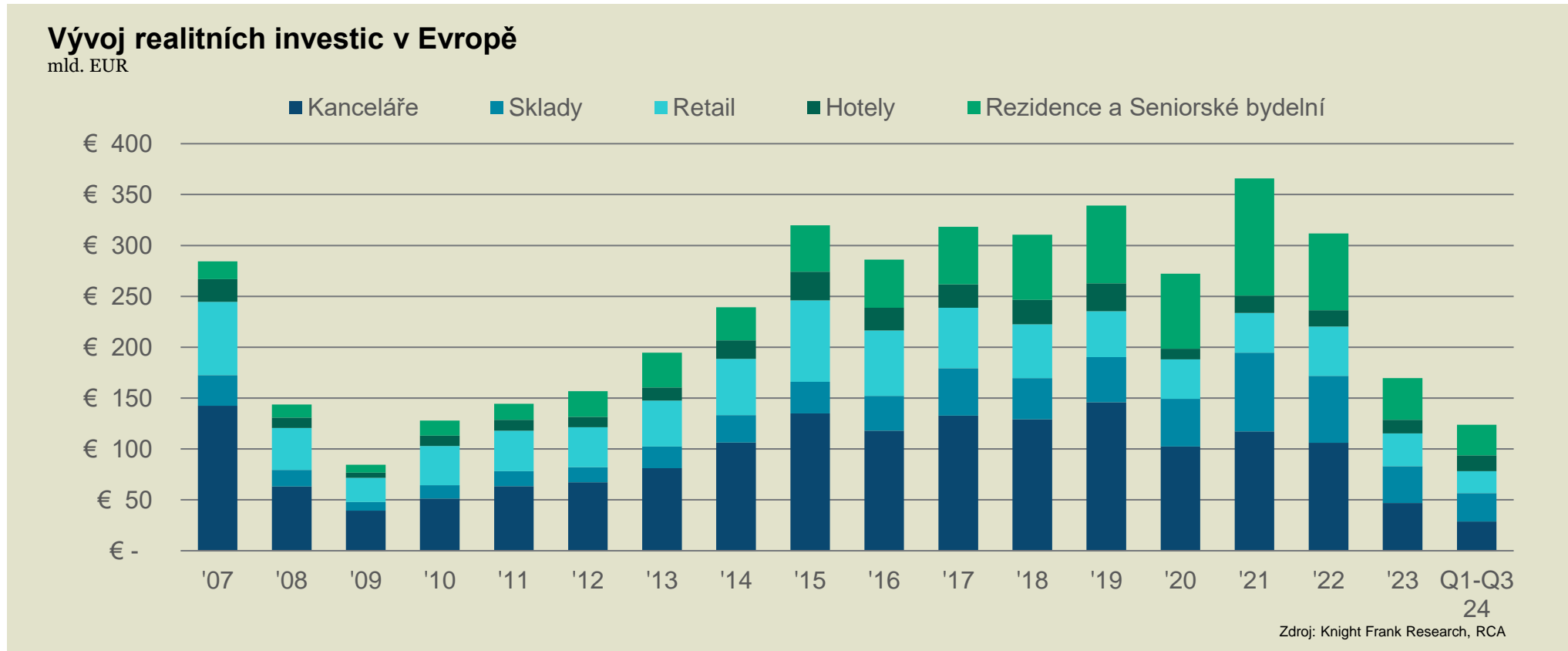


Zdroj: Deloitte, realitní portály

Zdroj: Deloitte a Dataligence

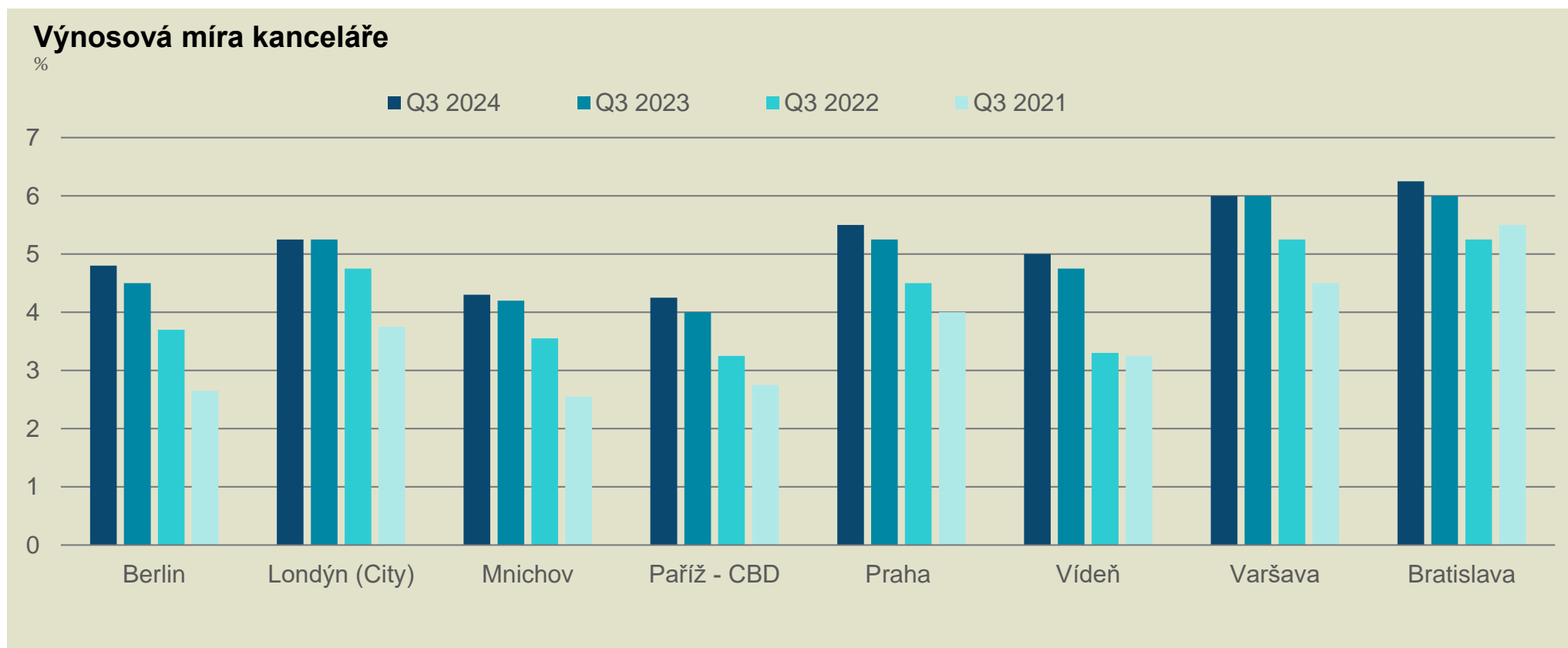


# POKLES INVESTIC DO REALIT SE V EVROPĚ ZASTAVIL



- Velká Británie už eviduje nárůsty investičních objemů
- Pomalejší aktivita v Německu, Francii
- Meziroční změna objemu investic: hotely (+55 %), sklady (+12 %), rezidence (+7 %), kanceláře (-17 %)

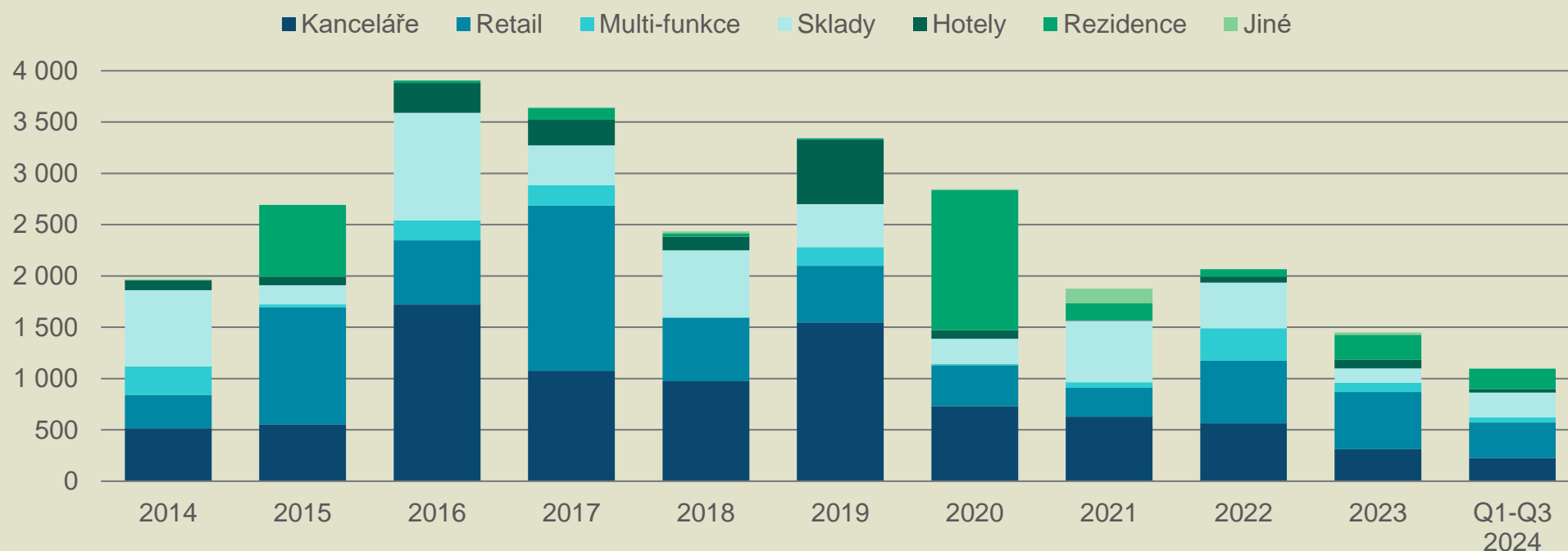
# YIELDY SE PO POKLESU STABILIZOVYLY NA VĚTŠINĚ EVROPSKÝCH TRHŮ



# V TOMTO ROCE BY INVESTICE MĚLY PŘEKONAT LOŇSKÝ VÝSLEDEK

## Objem realitních investic v ČR

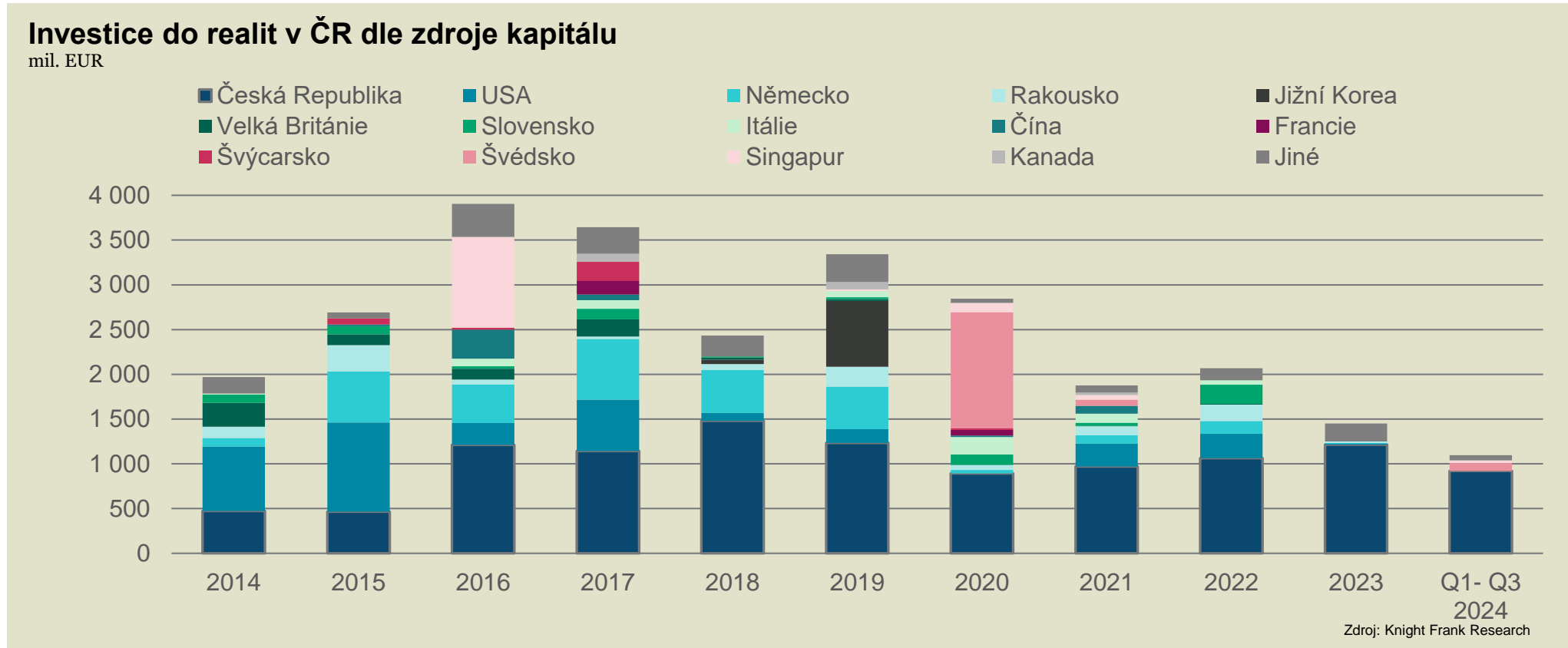
mil. EUR



Zdroj: Knight Frank Research

- Retailové nemovitosti představovaly 32 % z celkového objemu investic v tomto roce, průmyslové nemovitosti (22 %), kanceláře (21 %); roste podíl investic do institucionálního nájemního bydlení (18 %)
- Očekáváme výrazný nárůst objemu investic koncem roku

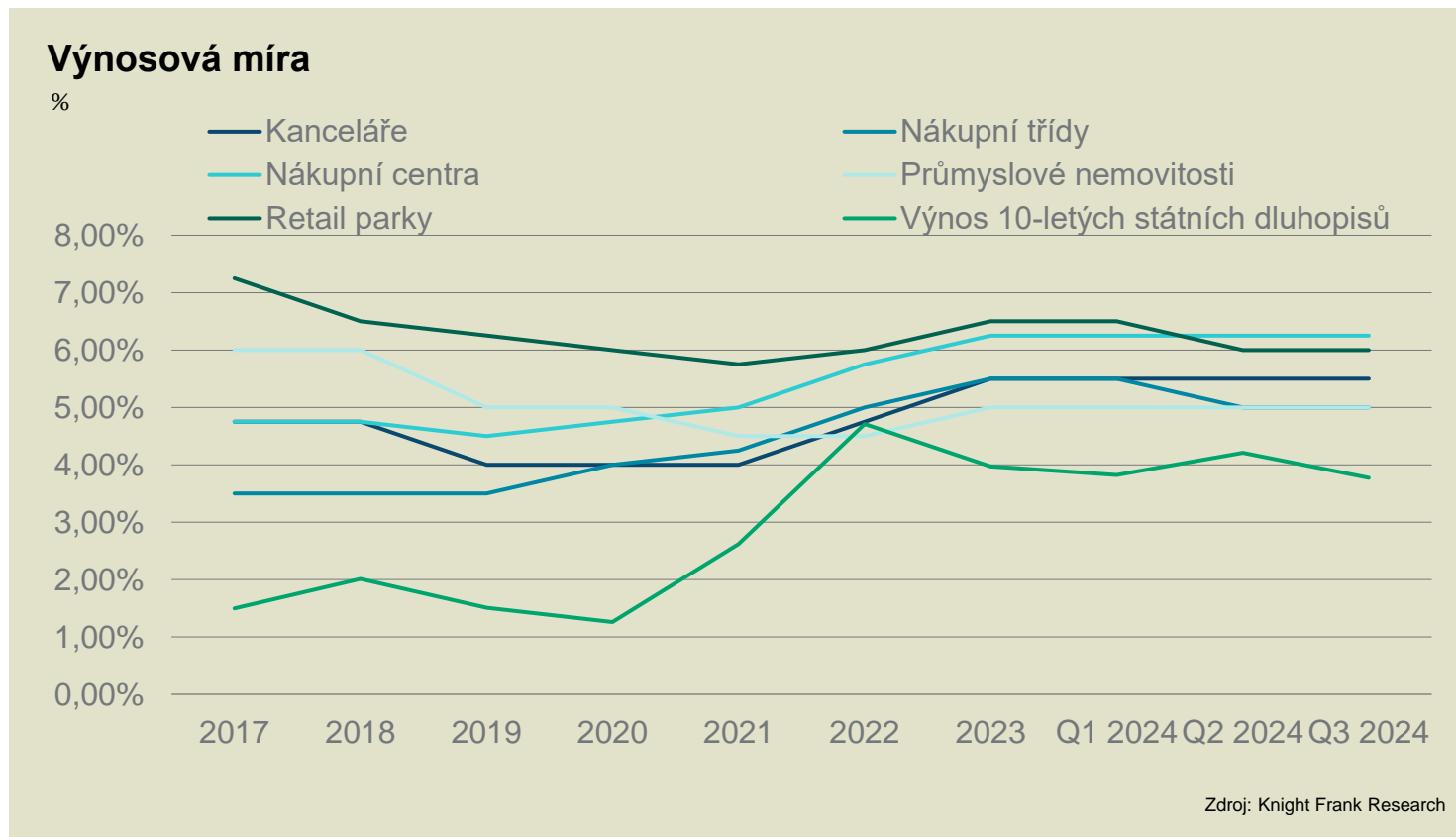
# ČEŠTÍ INVESTOŘI NA DOMÁCÍM TRHU DOMINUJÍ



- Ve třetím čtvrtletí 2024 všechny transakce realizovali čeští investoři, za devět měsíců roku 2024 podíl českých investorů dosahoval 84 % na celkovém objemu investic



# VÝNOSOVÉ MÍRY SE STABILIZOVALY

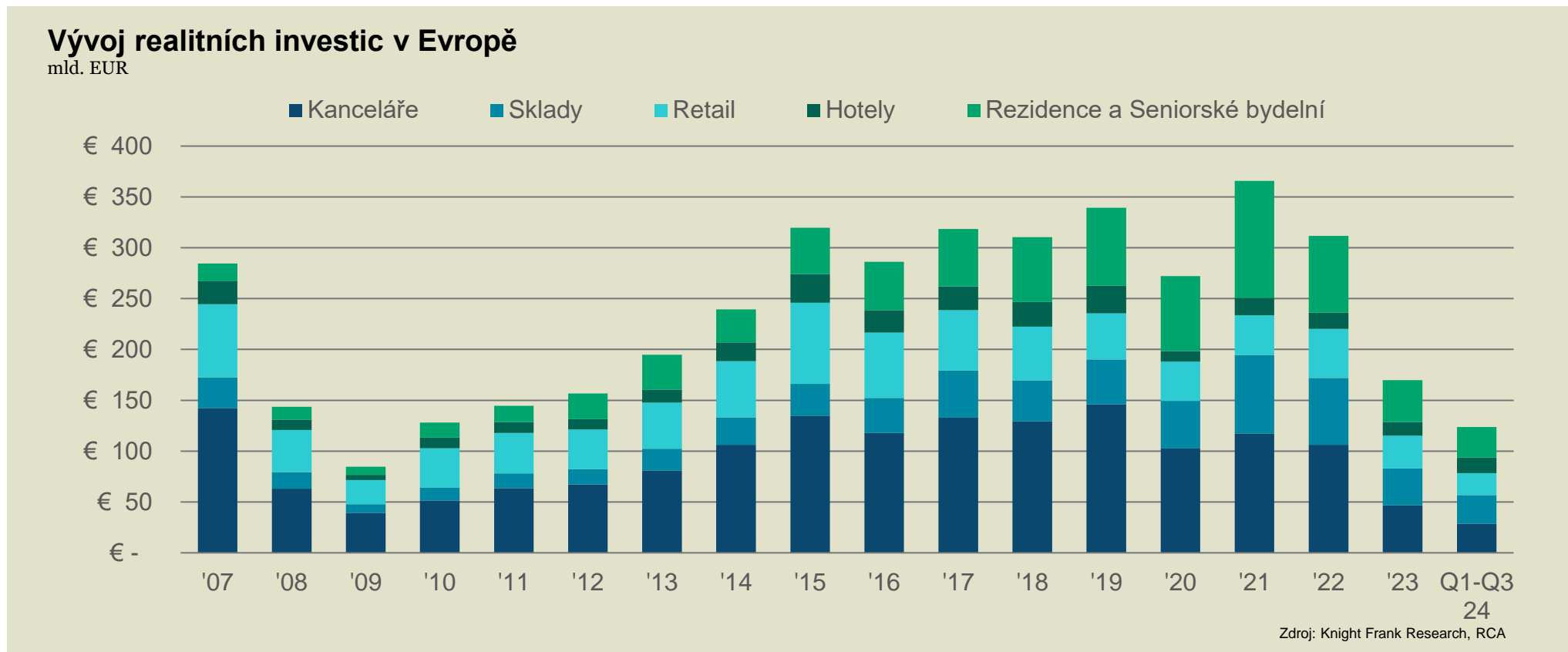


## Přehled

Q3 2024	Výnosy
Kanceláře	5,50 %
Nákupní centra	6,25 %
Nákupní parky	6,00 %
Nákupní třídy	5,00%
Průmysl a logistika	5,00 %

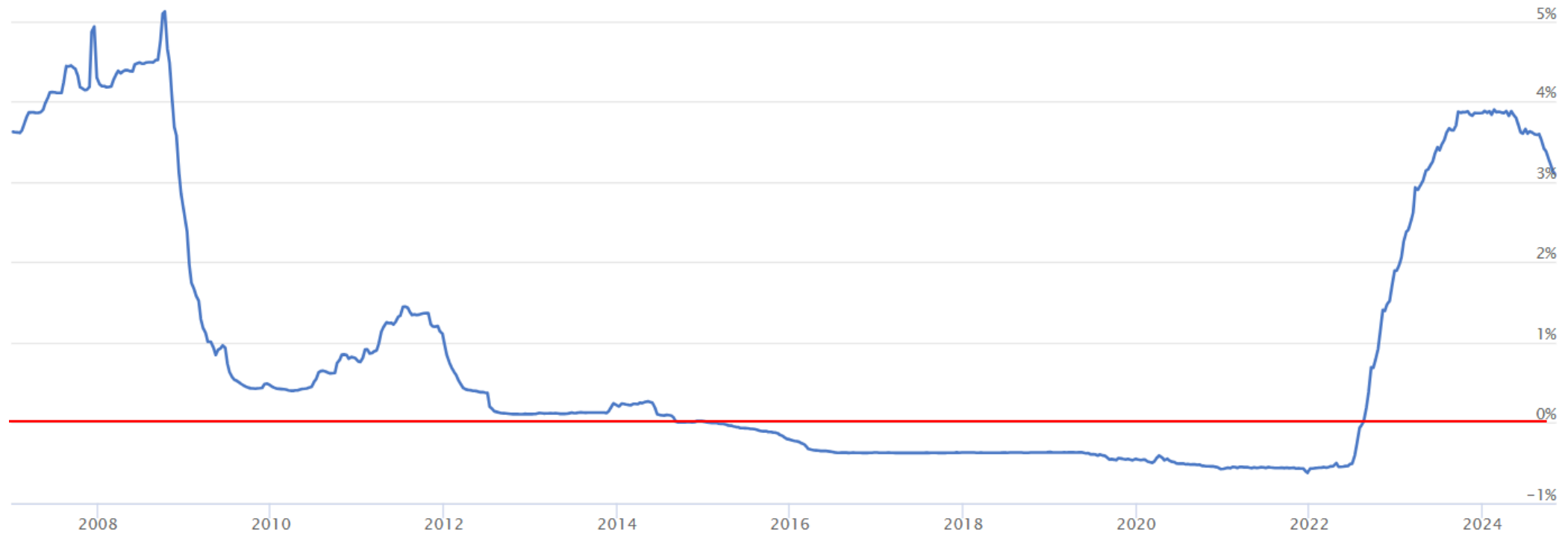
➤ Výnosové míry se stabilizovaly

# VÝVOJ OBJEMU REALITNÍCH INVESTIC V EVROPĚ 2007-2024



- Velká Británie už eviduje nárůsty investičních objemů
- Pomalejší aktivita v Německu, Francii
- Meziroční změna objemu investic: hotely (+55 %), sklady (+12 %), rezidence (+7 %), kanceláře (-17 %)

# ... A VÝVOJ SAZBY EURIBOR V TÉMŽE OBDOBÍ ...



# ILUSTRAČNÍ PŘÍKLAD CF REALITNÍHO PROJEKTU

EUR				
		2019		2024
Roční nájemné		10 000 000		10 000 000
Nákup/hodnota projektu	20x (5.0%)	200 000 000	17x (6.0%)	170 000 000
Úvěr	60,00%	120 000 000	60,00%	102 000 000
Úrok	1,50%	-1 800 000	5,50%	-5 610 000
Amortizace	2,50%	-3 000 000	2,50%	-2 550 000
ESG fond				-1 000 000
<b>Cash Flow z projektu</b>		<b>5 200 000</b>		<b>840 000</b>
Cash on Cash		6,50%		1,24%

\* bez zohlednění indexace nájmu, nákladů na správu, daní a dalších nutných nákladů na provoz společnosti vlastníci projekt.



# JAK SI STOJÍ ČESKÉ NEMOVITOSTI?

Restrukturalizační fórum 2024