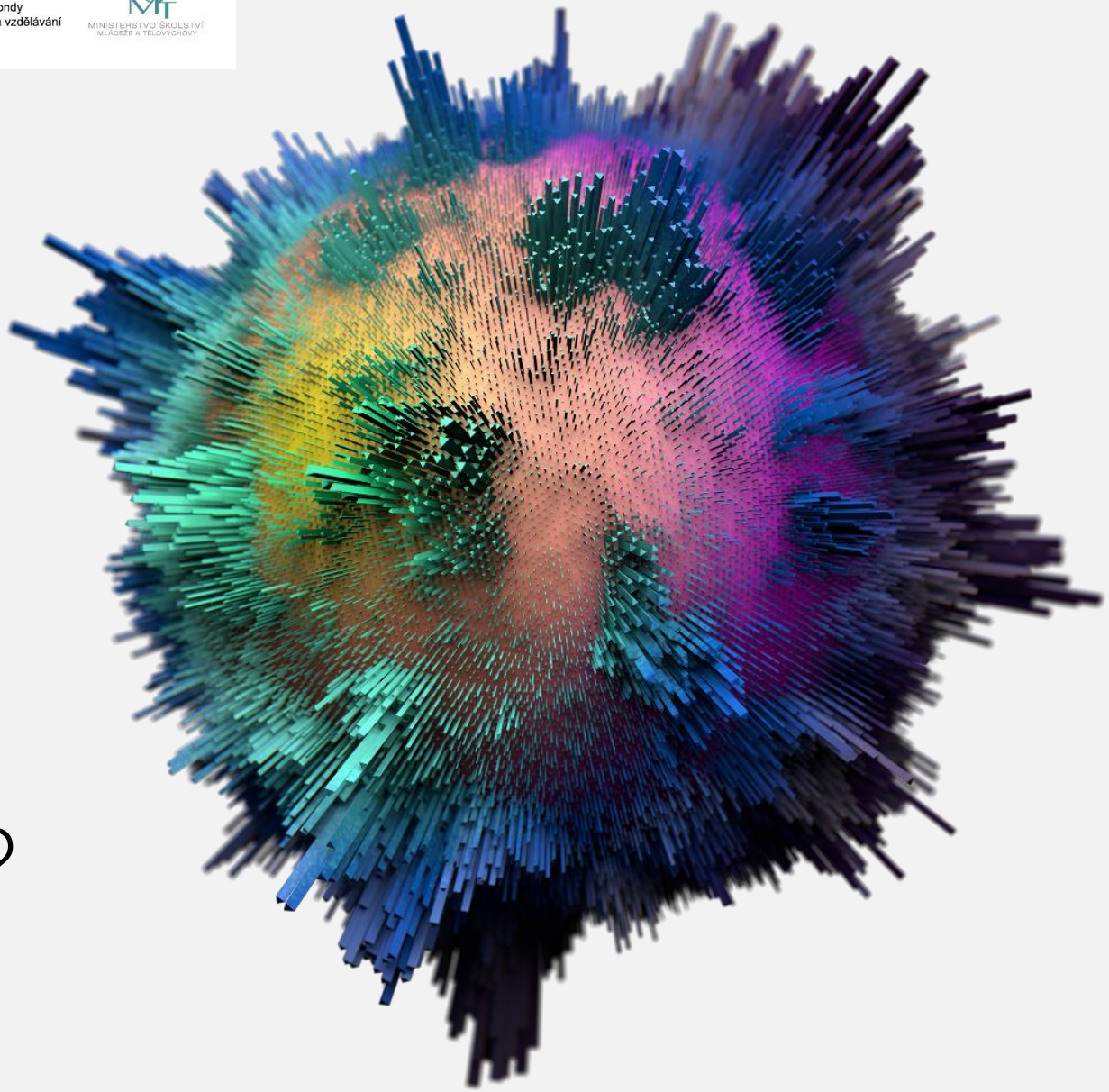
Deloitte.

Klub absolventů FFÚ VŠE

EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání

MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ, MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



Trh nemovitostí
Přehřátí nebo kolaps?

LISTOPAD 2022

Miroslav Linhart

Managing partner | Financial Advisory
Deloitte.

Transakce | Valuace | Komerční poradenství

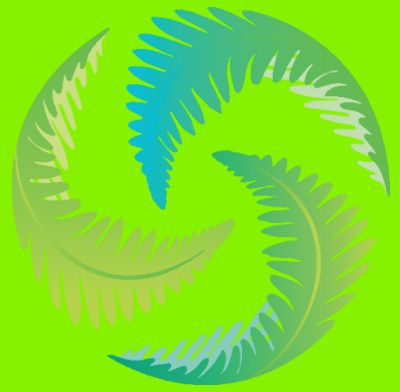
Obsah

- Megatrendy ovlivňující nemovitostní trhy
- Ekonomika a její výhled
- Vývoj jednotlivých segmentů trhu
- Závěr – jaký další vývoj můžeme očekávat?
- Q&A

- **Jaké síly ovlivňují vývoj na RE trhu? Jaké jsou hlavní trendy a témata pro budoucnost?**

Klíčové síly
Ovlivňující dlouhodobě realitní trhy

Globalizace & Digitalizace



Ochrana životního prostředí

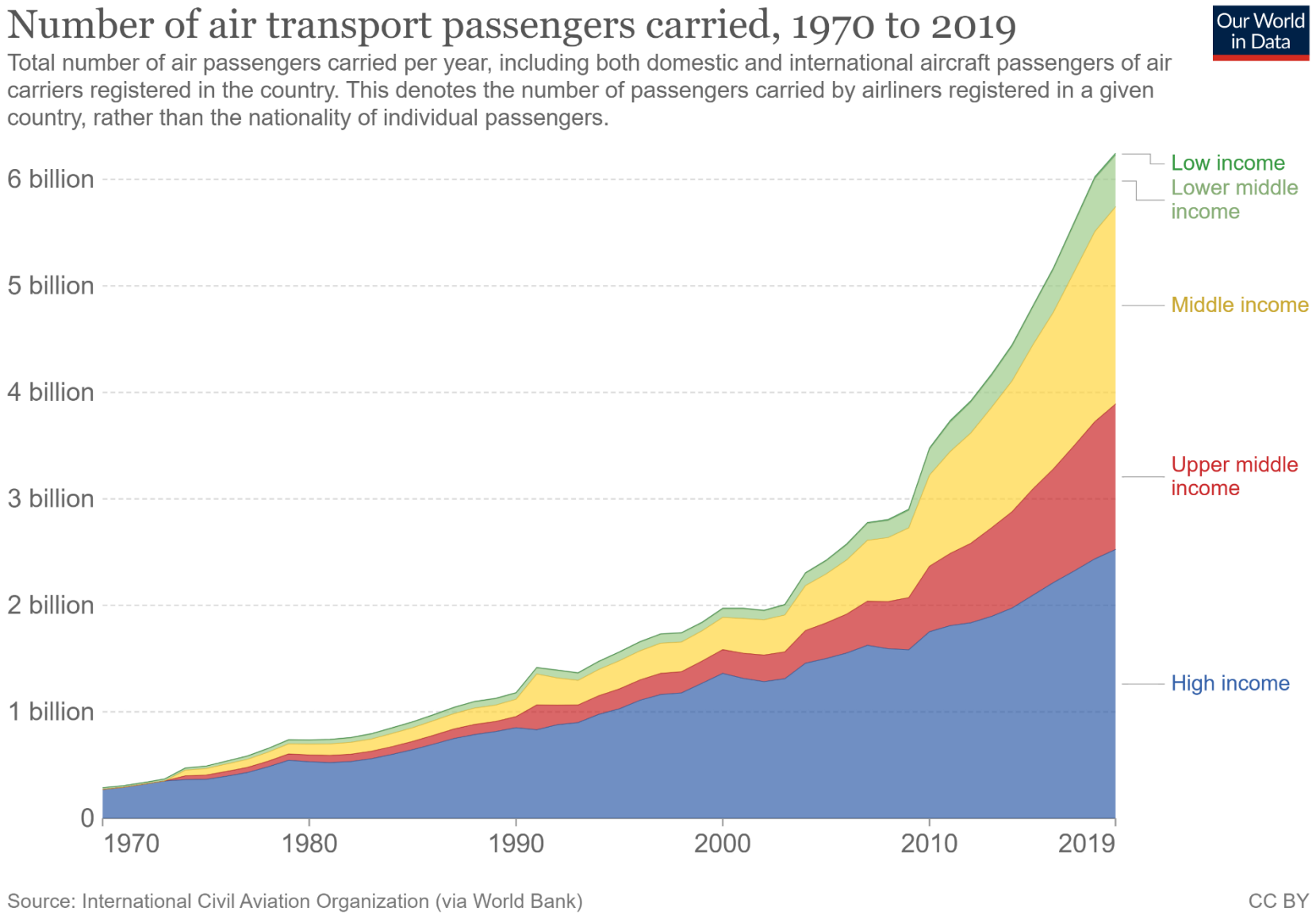
Demografie & Urbanizace

Globalizace & Digitalizace

Vývoj mezinárodního obchodu

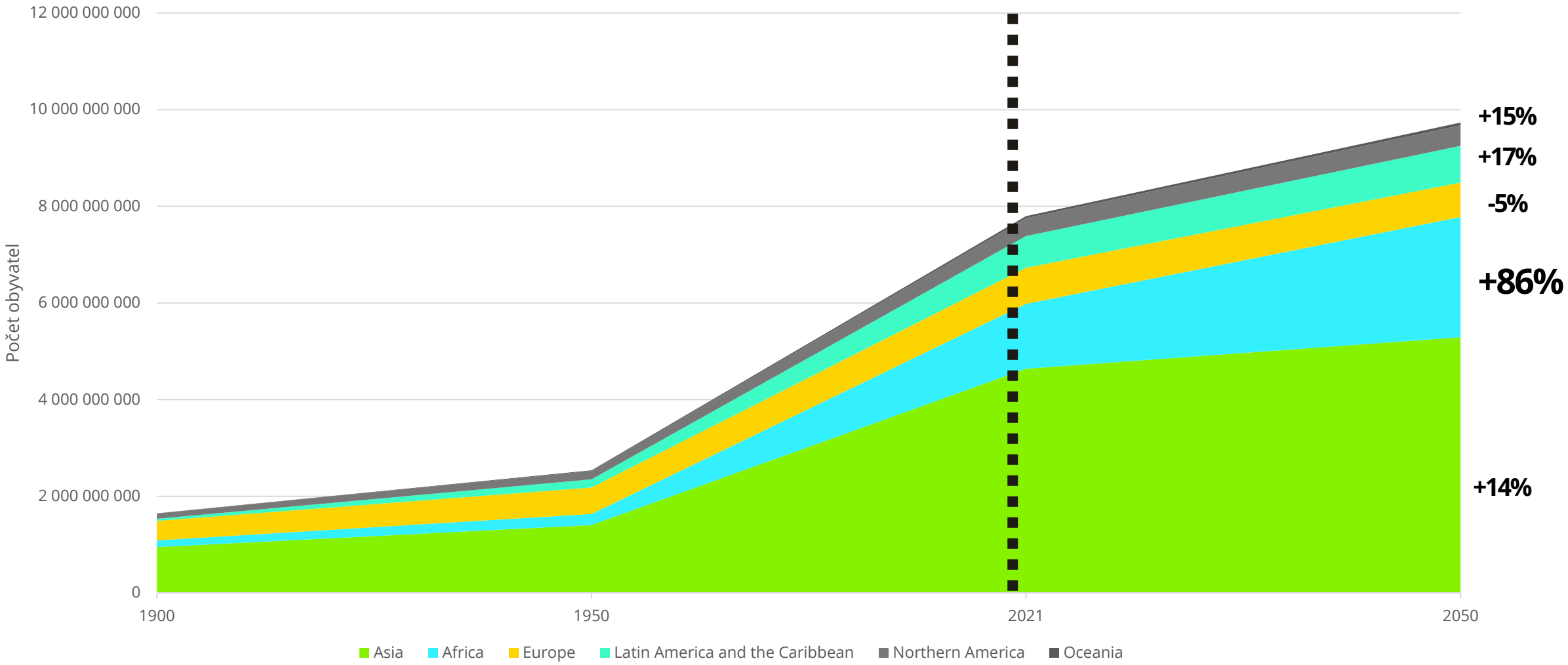
Zdroj: The World Trade Organization

Vývoj cestovního ruchu



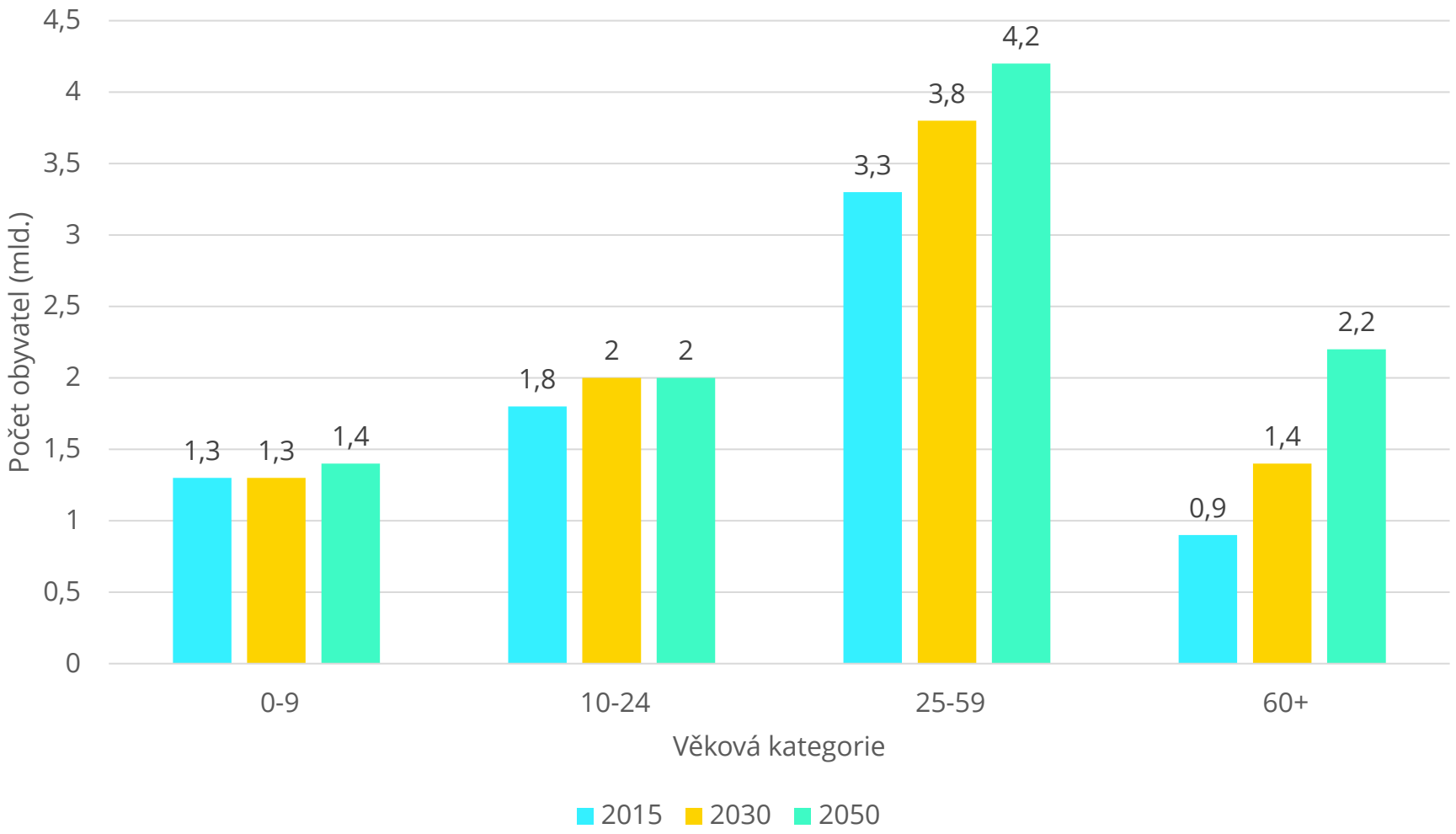
Demografie & Urbanizace

Demografický vývoj v následujících 30 letech
This time for Africa...

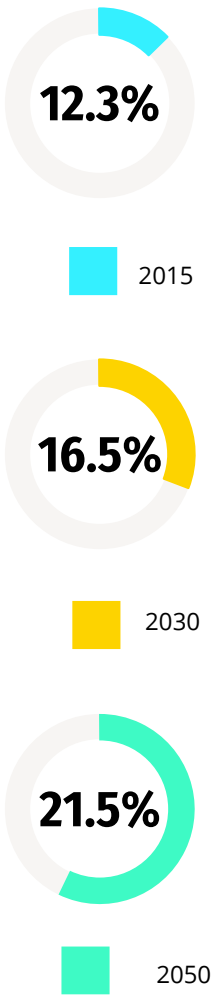


Zdroj: Worldometer, Our World in Data

Stárnutí populace do roku 2050

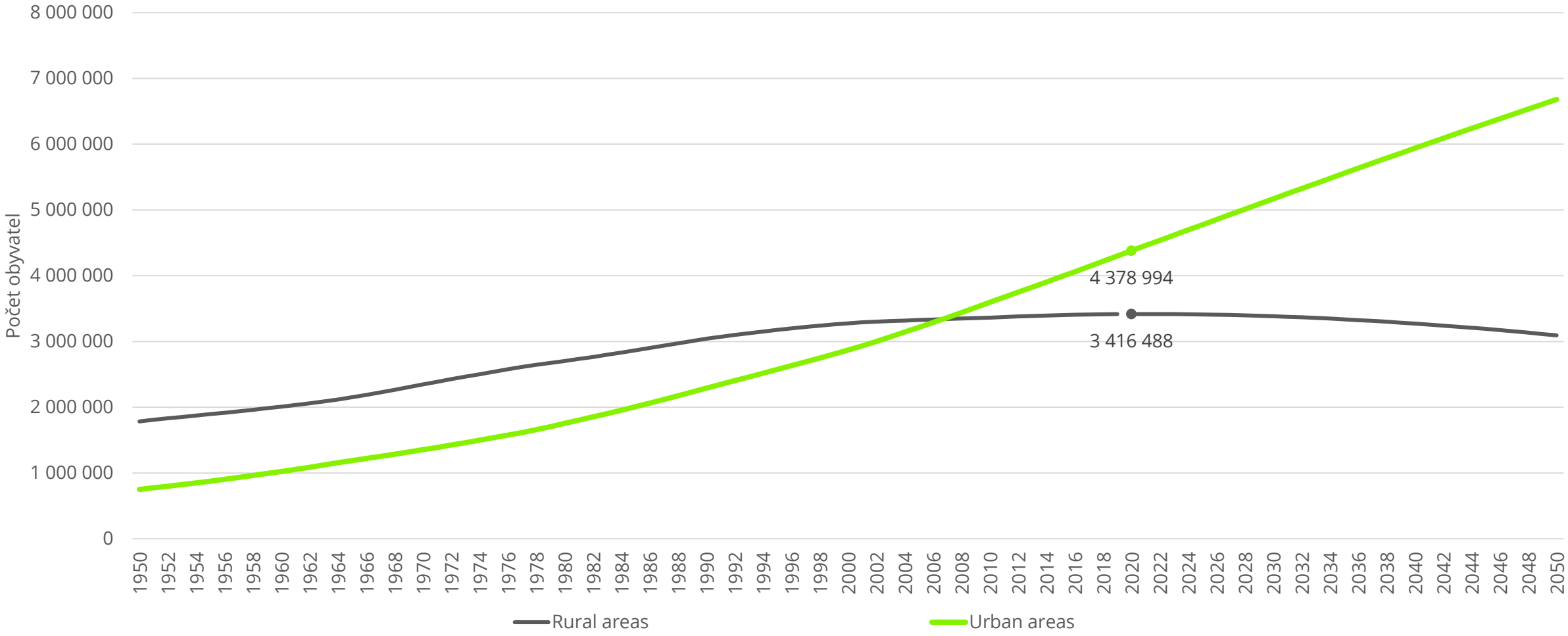


Podíl 60+ v globální populaci



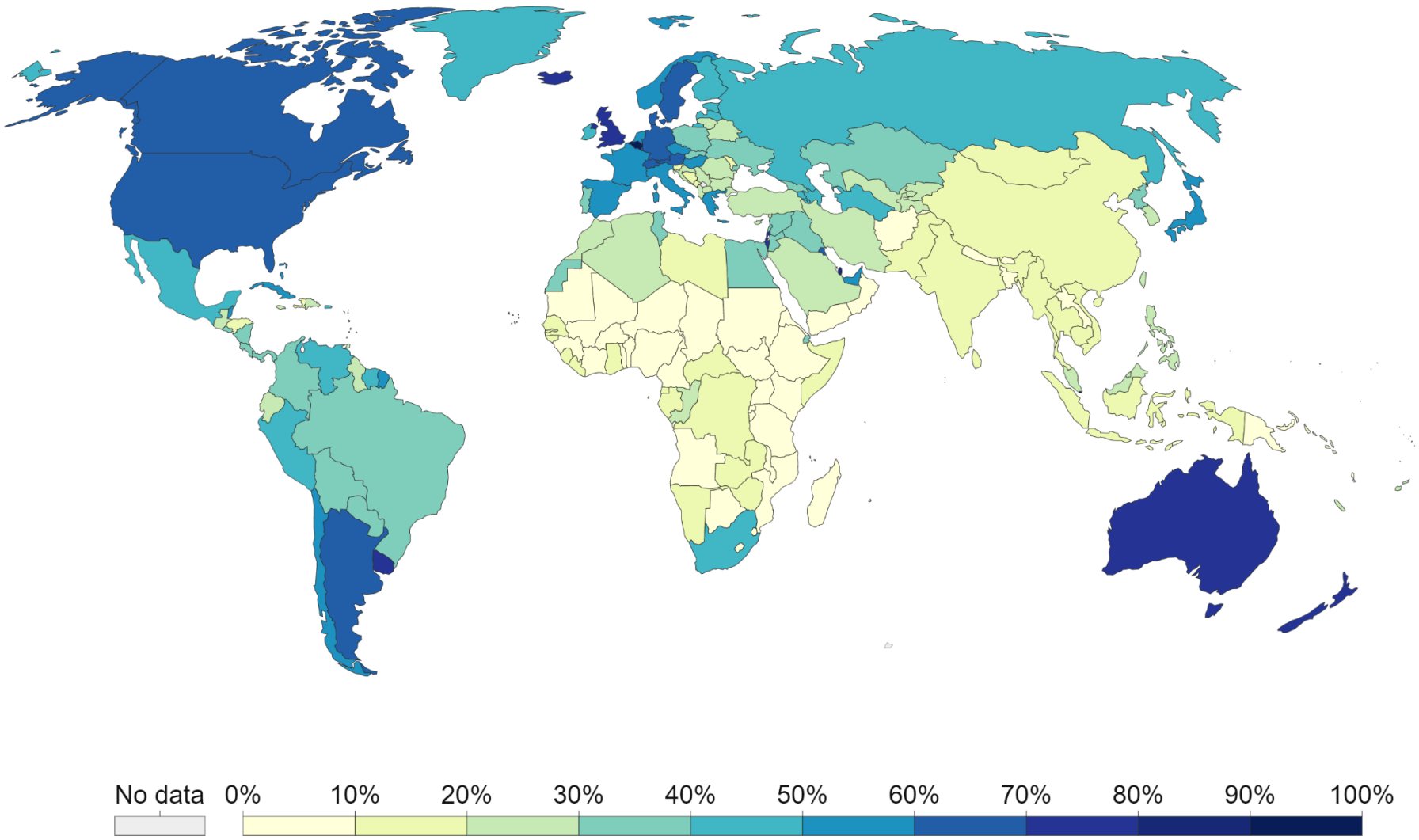
Zdroj: Our World in Data

Vývoj urbanizace
Rostoucí města a aglomerace



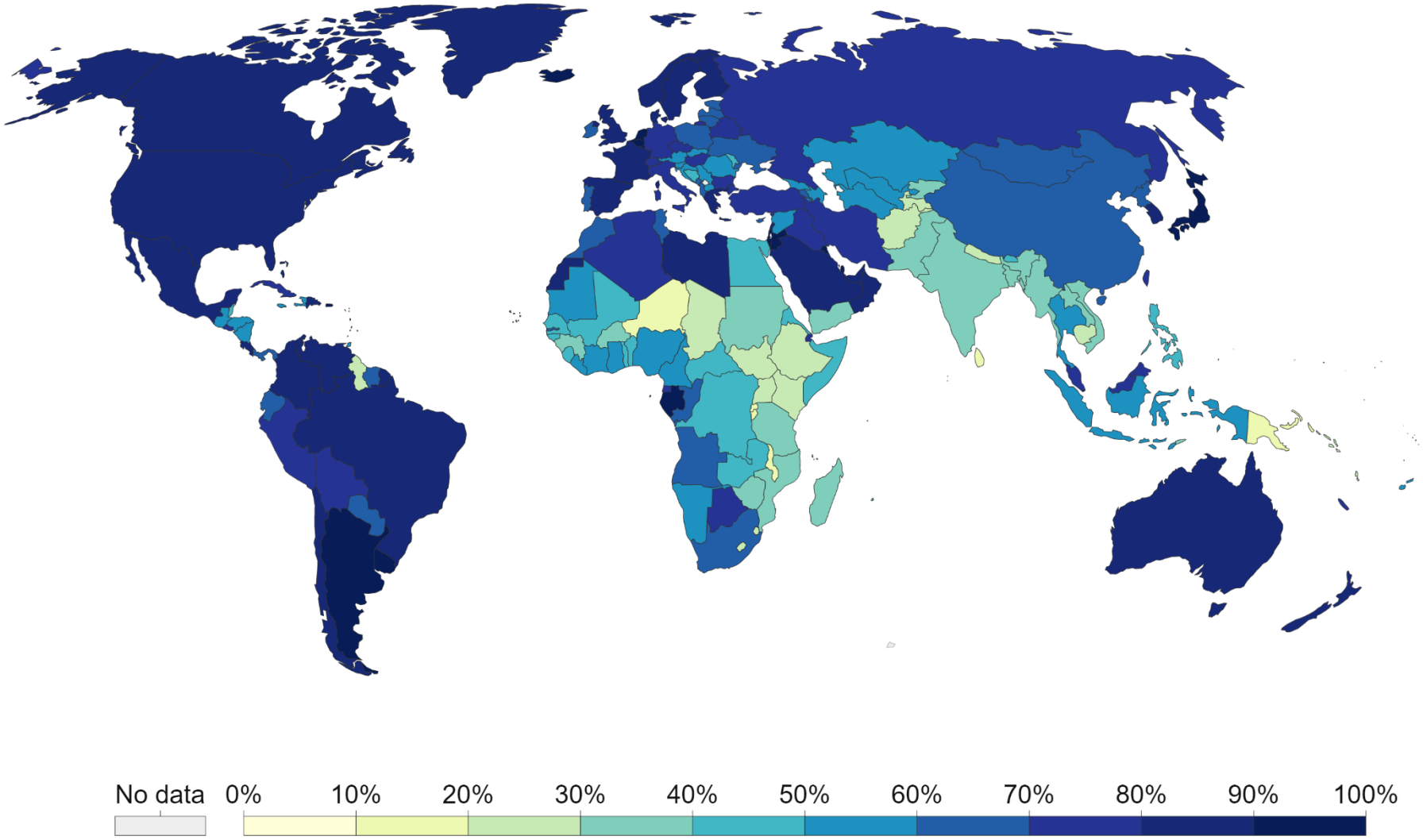
Zdroj: UN

Kde dochází k urbanizaci?
Podíl obyvatel ve městech, rok 1950



Zdroj: UN-HABITAT

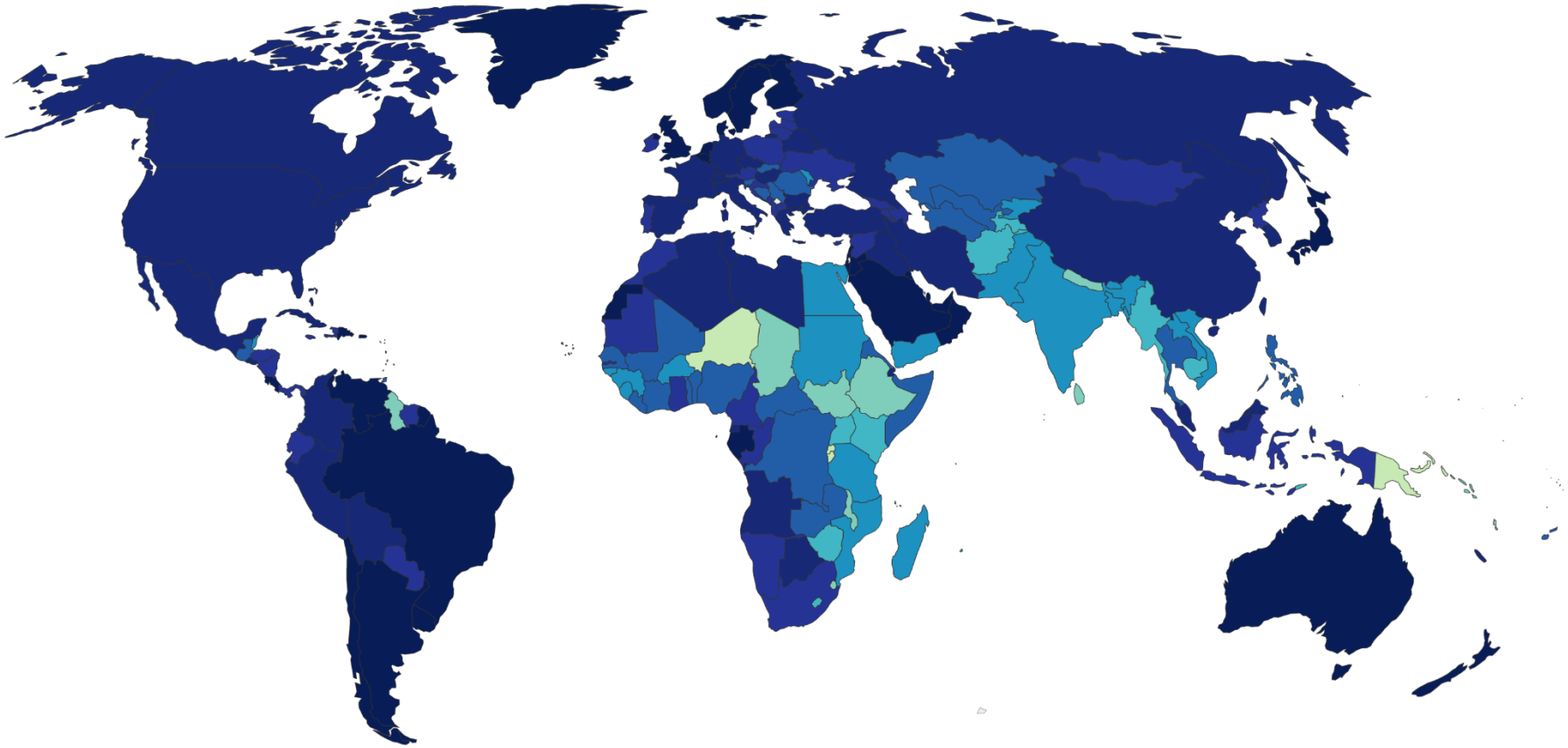
Kde dochází k urbanizaci?
Podíl obyvatel ve městech, rok 2021



Zdroj: UN-HABITAT

Kde dochází k urbanizaci?

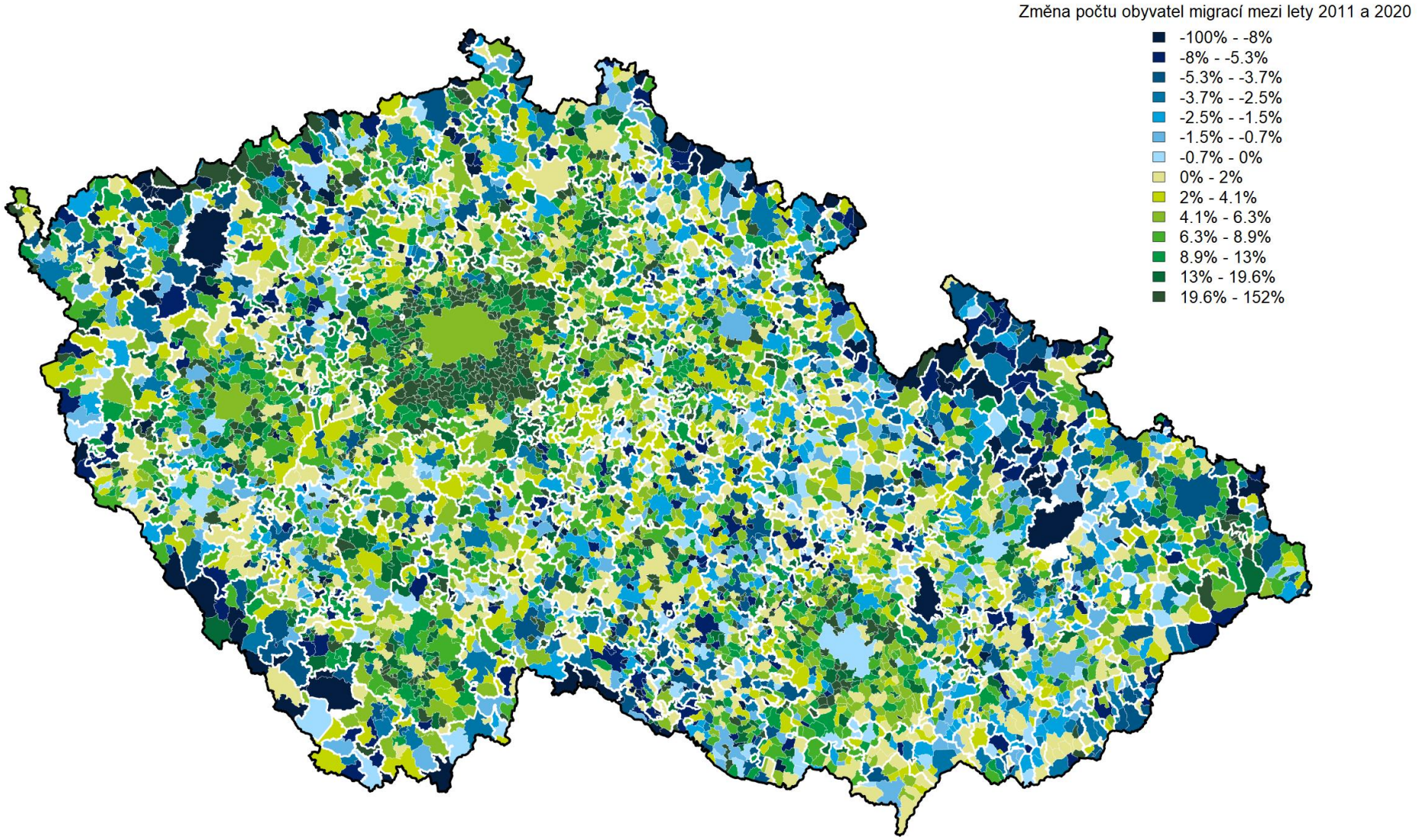
Podíl obyvatel ve městech, odhad pro rok 2050



No data 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

Zdroj: UN-HABITAT

Města jako pracovní trhy
Urbanizace a suburbanizace v jednom

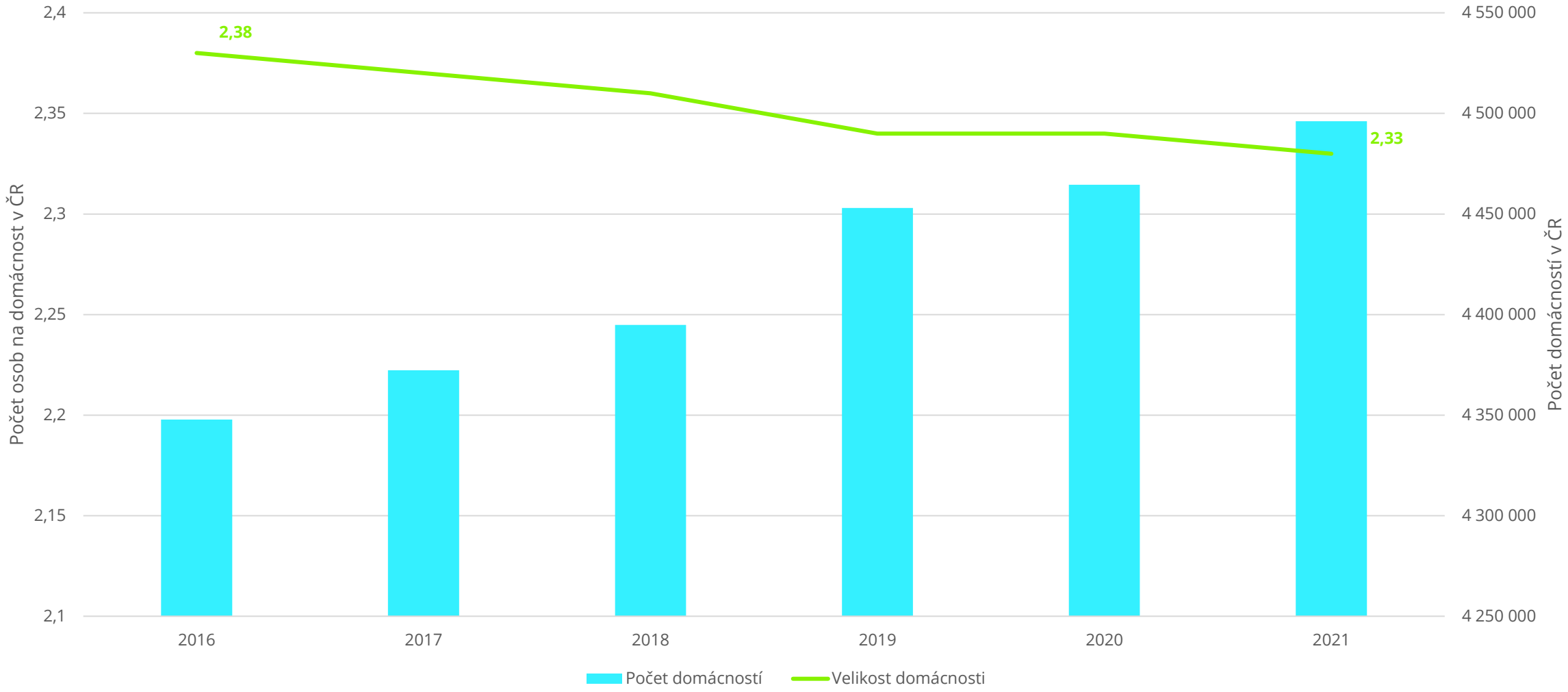


Data: Databáze demografických údajů za obce ČR, ČSÚ
Mapový podklad – Soubor hranic, 2019 © Český úřad zeměměřický a katastrální, www.cuzk.cz.

© Deloitte, 2021

Zmenšující se velikost domácností

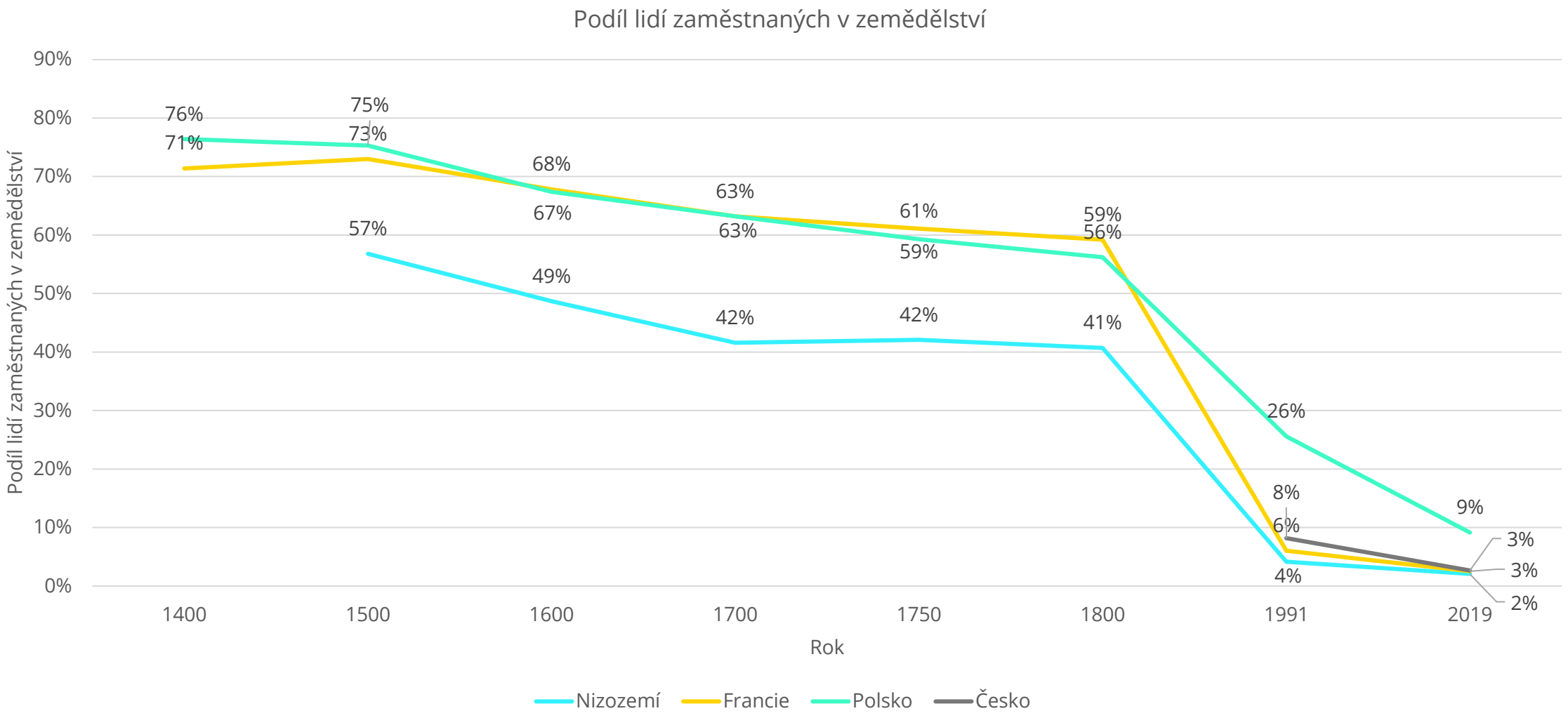
Průměrný počet lidí na domácnost v ČR



Zdroj: CEIC Data

Klesající podíl zaměstnaných v méně kvalifikovaných sektorech

Faktor podporující stěhování do měst



Zdroj: Our World in Data

Ochrana životního prostředí

Ochrana životního prostředí
Zvýšení hodnoty skrze ESG

Akce přímo ovlivňující nemovitost

Instalace obnovitelných zdrojů energií pro vlastní spotřebu (například instalace fotovoltaických panelů).

Implementace monitorovacích a kontrolních systémů.

Krátkodobé důsledky

Zlepšení energetického výkonu budovy, což povede k

Snížení provozních nákladů

Dlouhodobé důsledky

Lepší přístup k financování

Vyšší tržní ocenění market valuations

Zvýšená likvidita

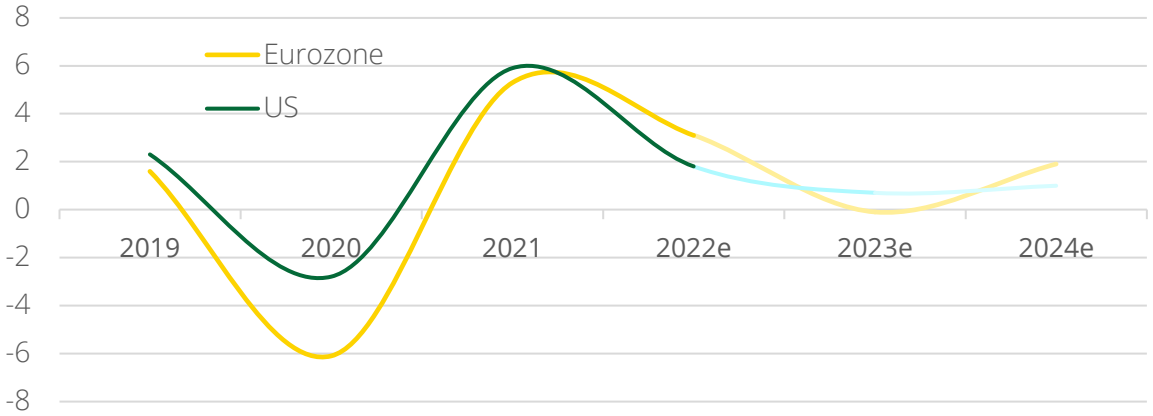
Přeskupení bohatství

- **Jaký je výhled ekonomiky?**

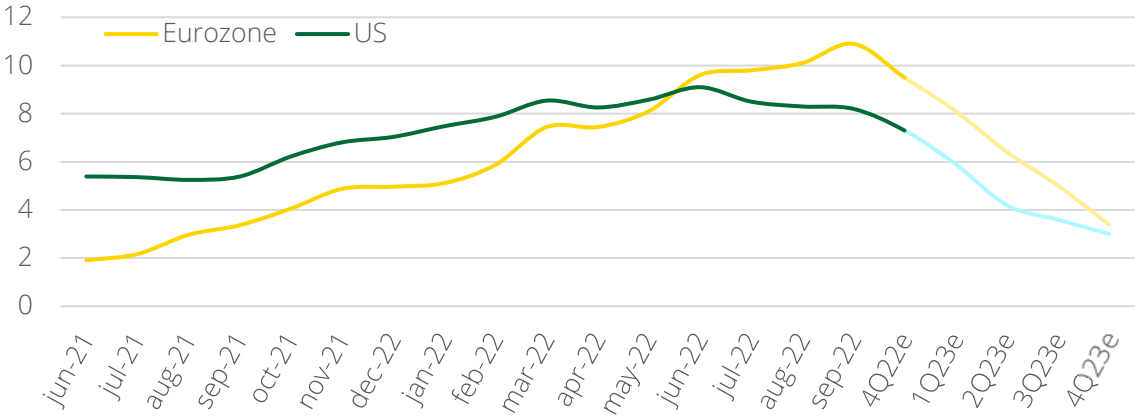
Vývoj základních ukazatelů v Evropě a USA

Nízký růst HDP provázený rekordní inflací

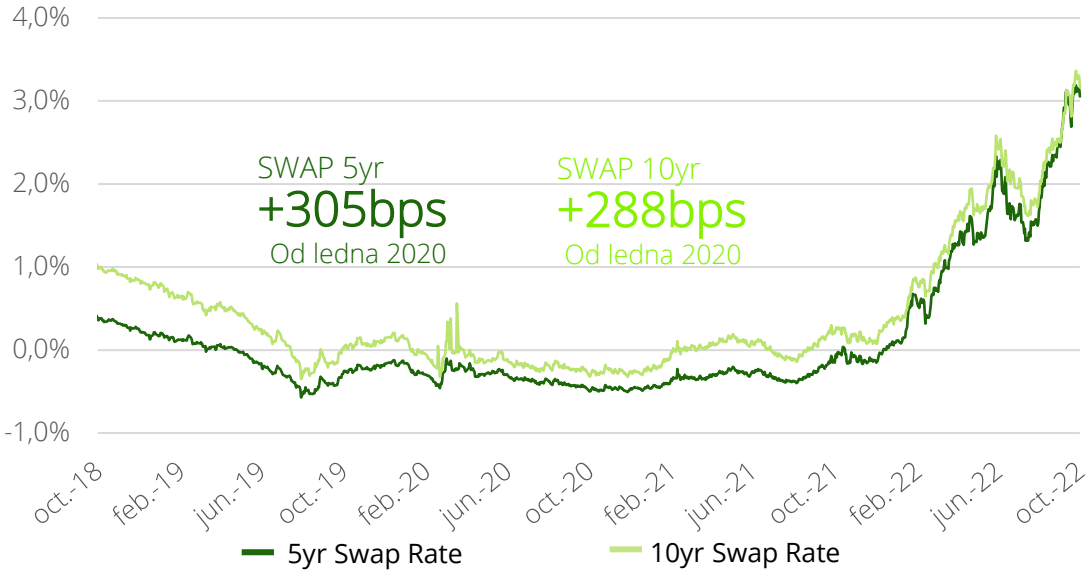
Růst HDP (% změna r/r)



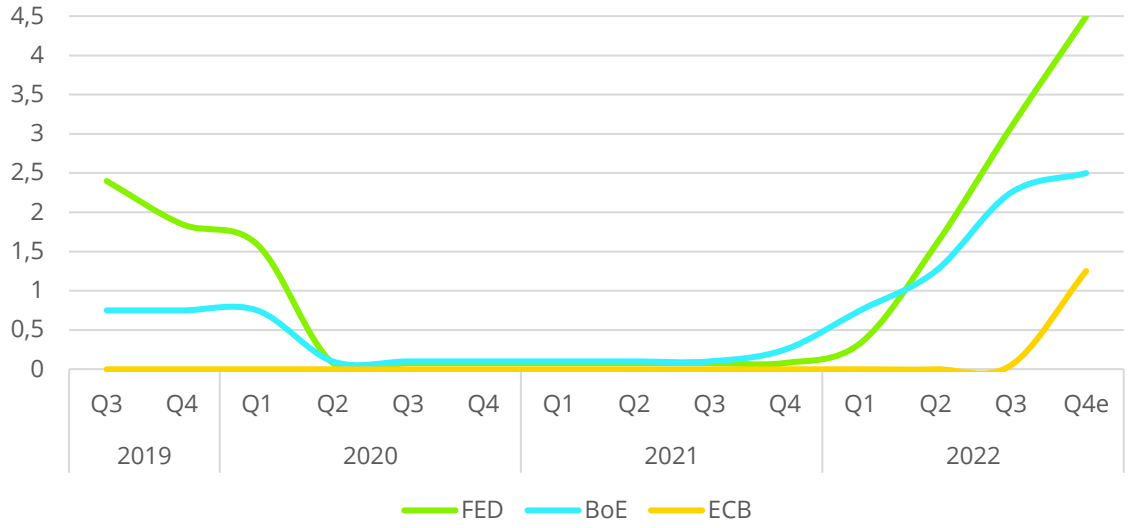
Inflace (% změna r/r)



Vývoj 5-ročních a 10-ročních swapů



Základní sazby (%)



Zdroj: Deloitte

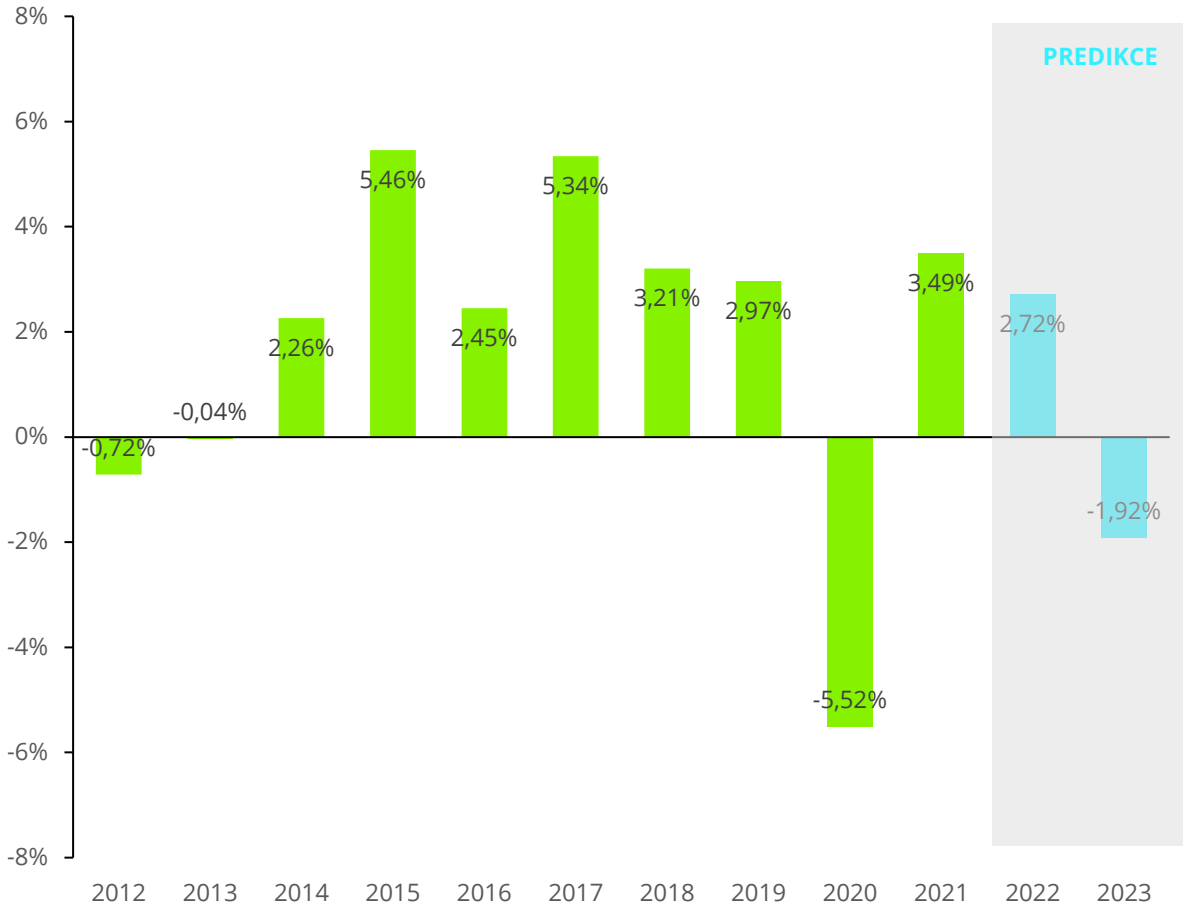
Rizika s potenciálem ovlivnit světové hospodářství

Válka na Ukrajině, stagflace, politické napětí

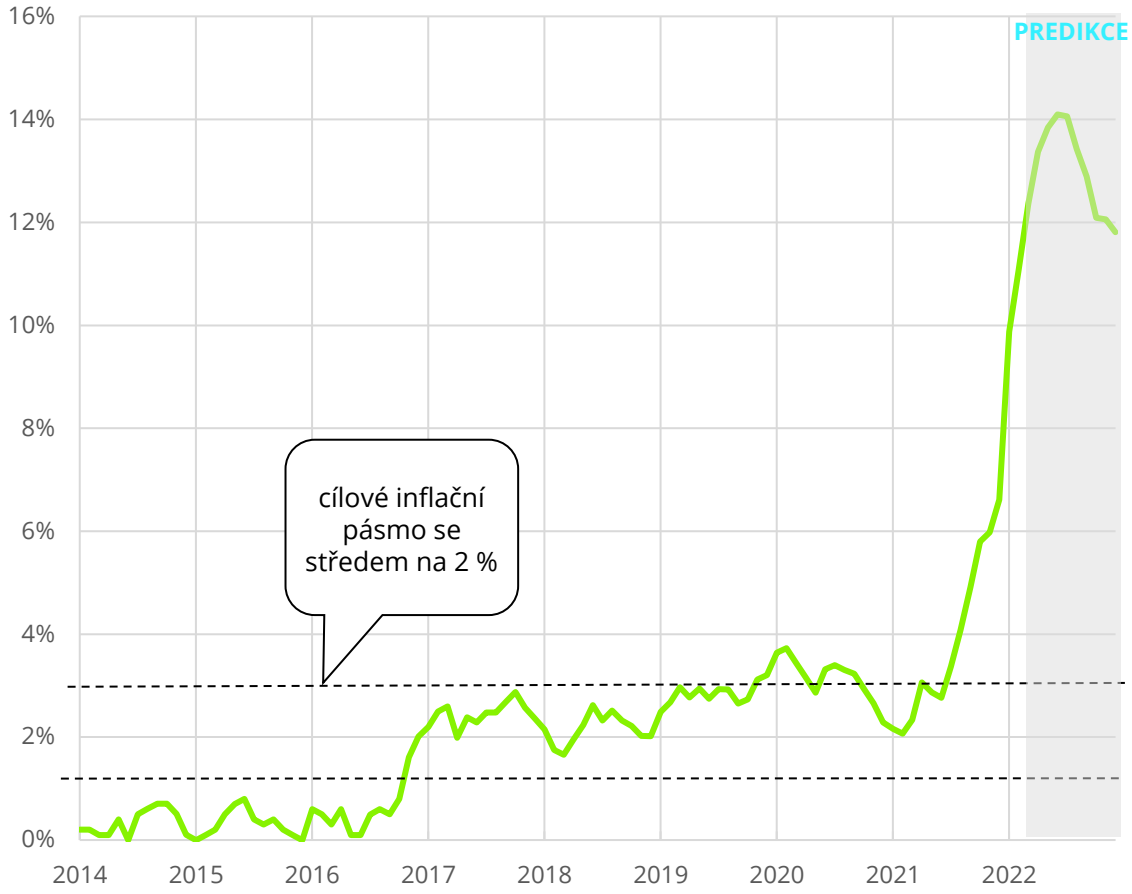
Vývoj české ekonomiky v době pandemie a války na Ukrajině

Nízký růst HDP provázený rekordní inflací

VÝVOJ REÁLNÉHO RŮSTU HDP



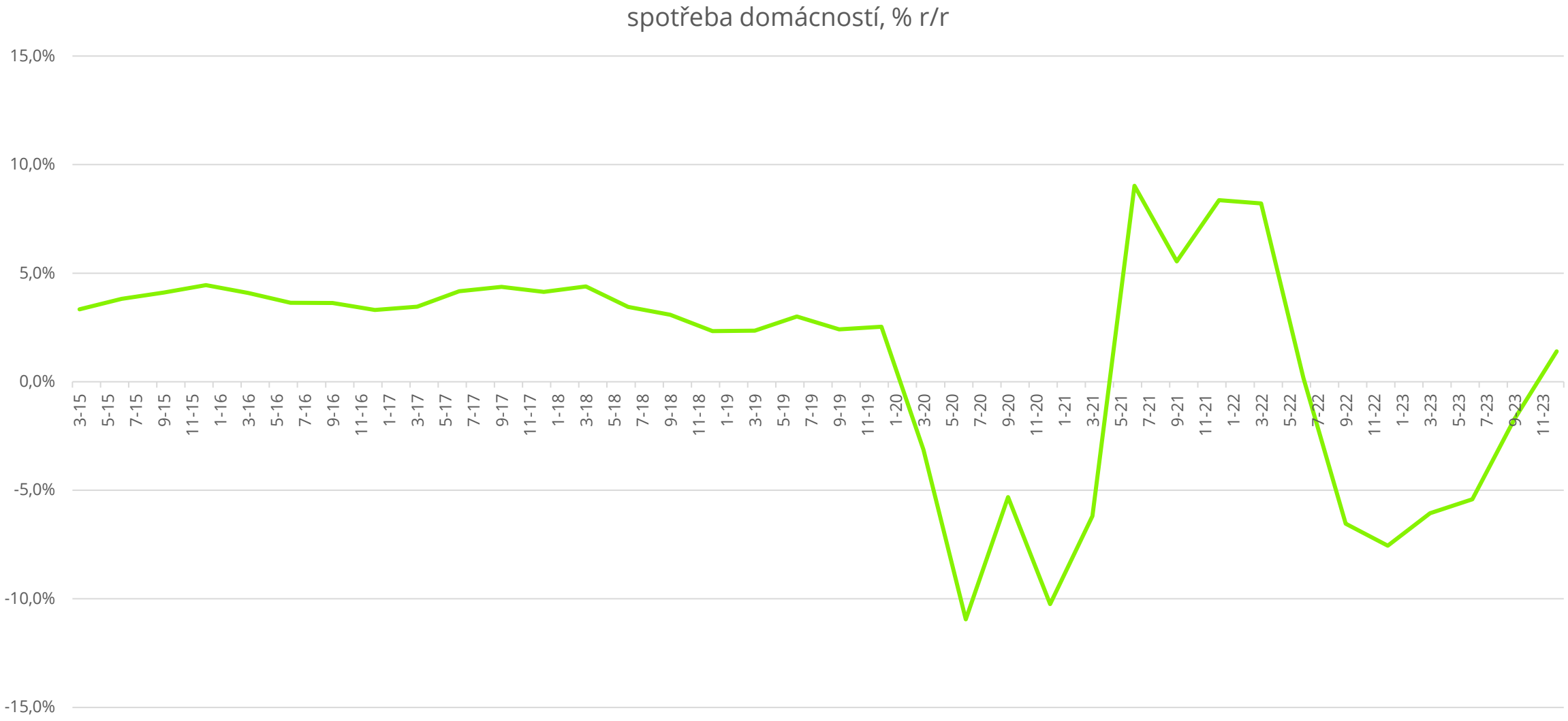
VÝVOJ INFLACE



Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org, ČSÚ

Vývoj české ekonomiky v době pandemie a války na Ukrajině

Zadržovaná spotřeba a růst spotřeby daný covidem i válkou

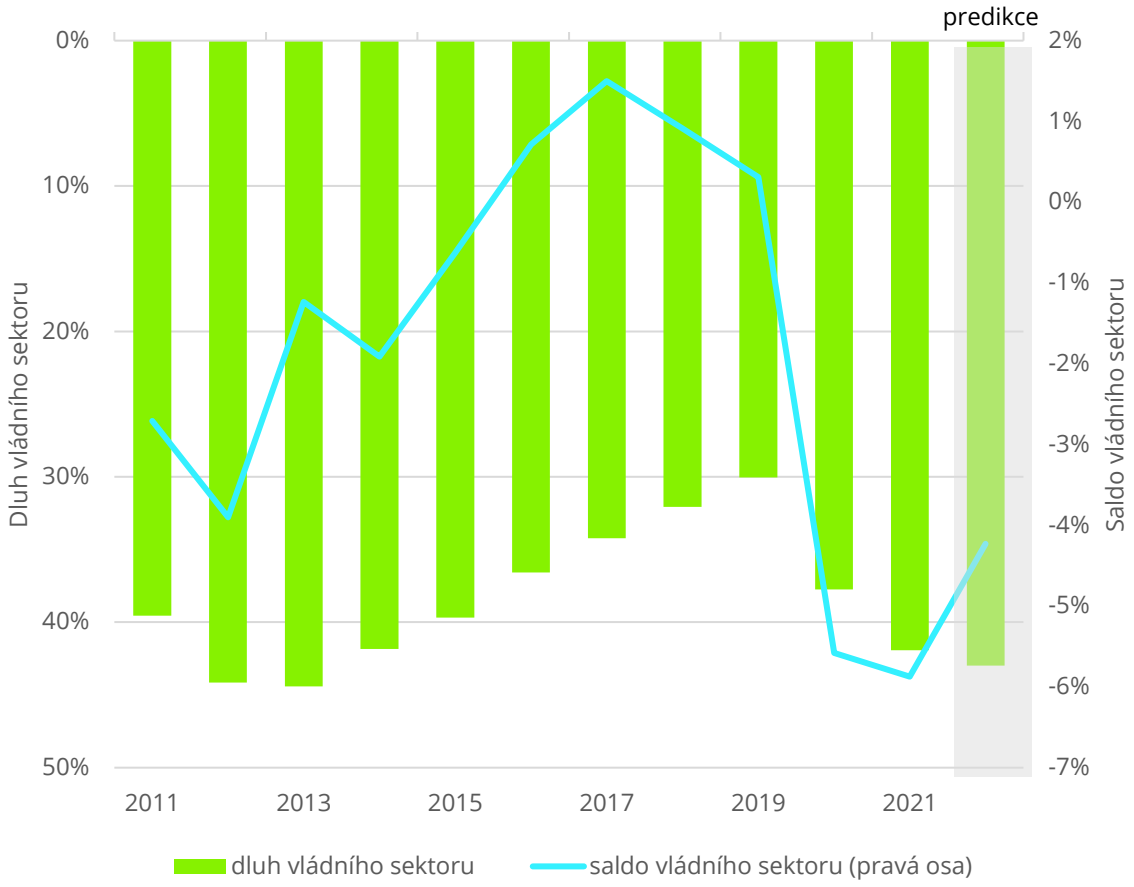


Zdroj: Deloitte

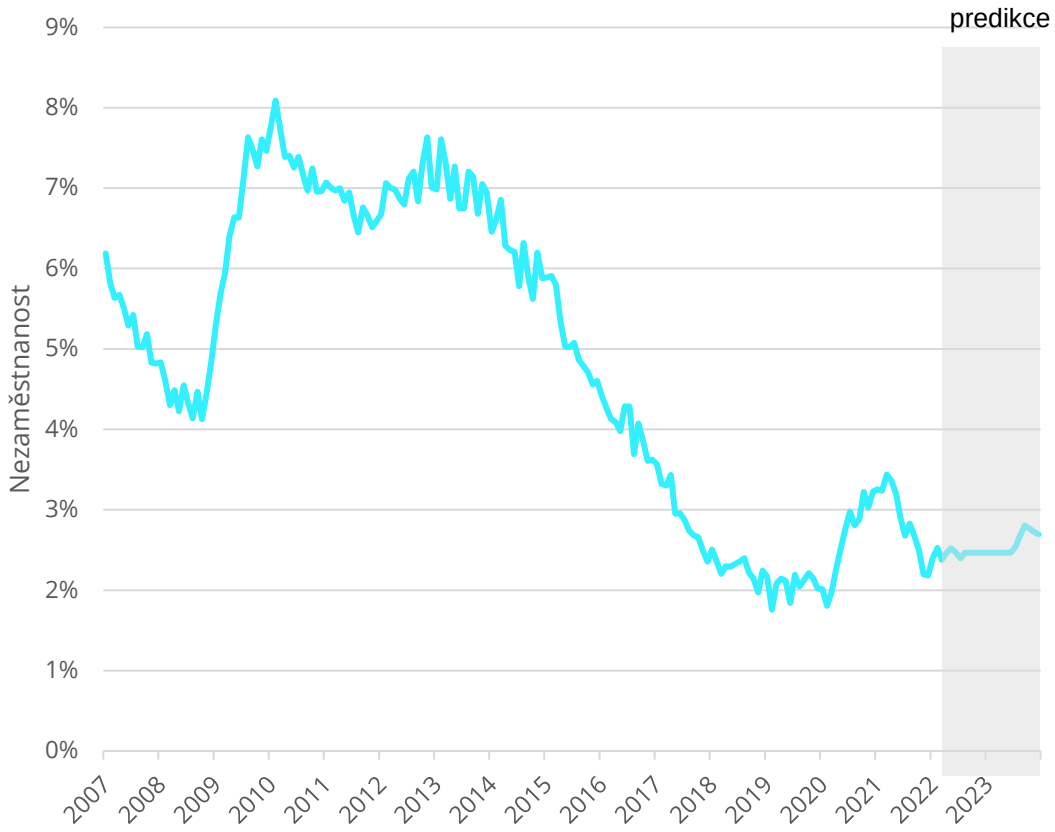
Vývoj české ekonomiky v době pandemie

Rostoucí význam veřejného sektoru

VEŘEJNÉ FINANCE ČR

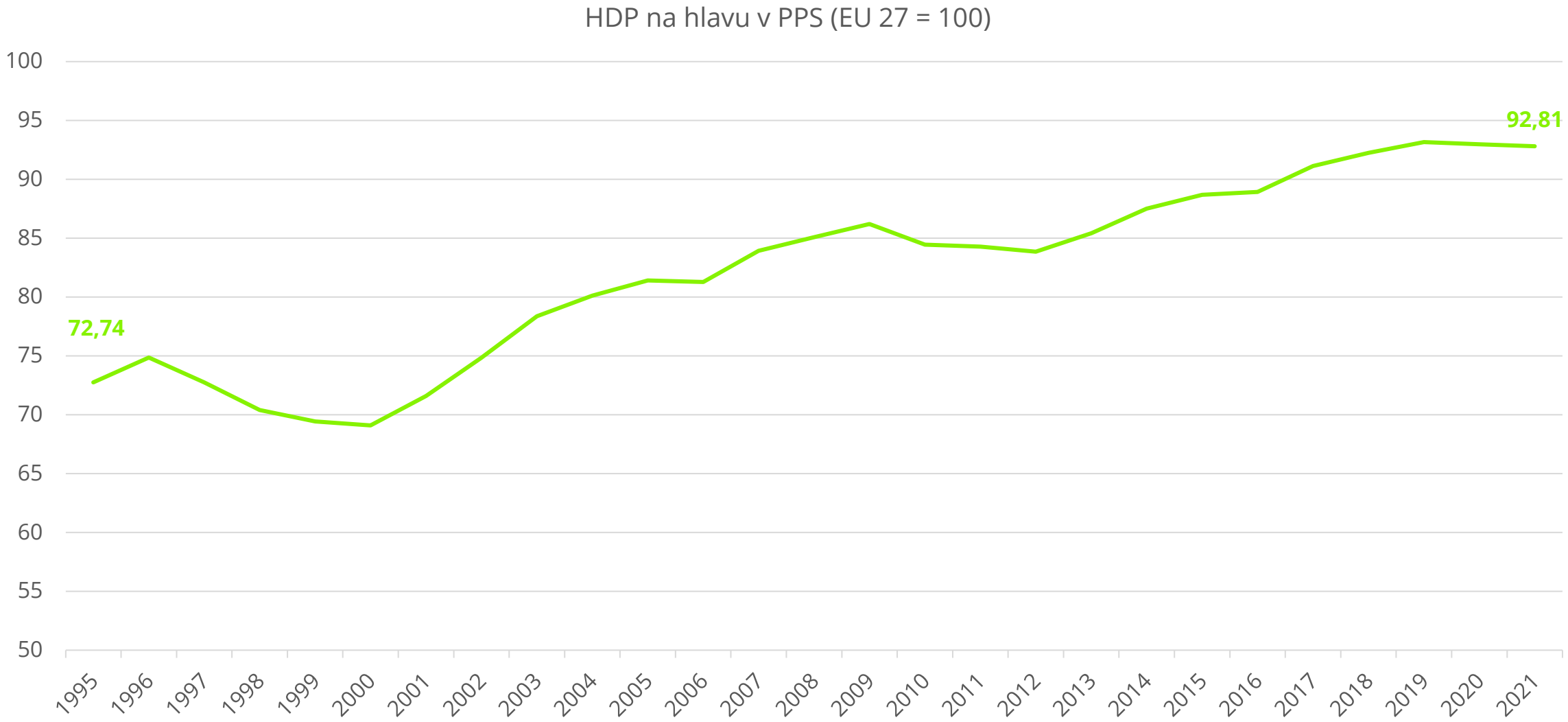


VÝVOJ MÍRY NEZAMĚSTNANOSTI (15- 61) %



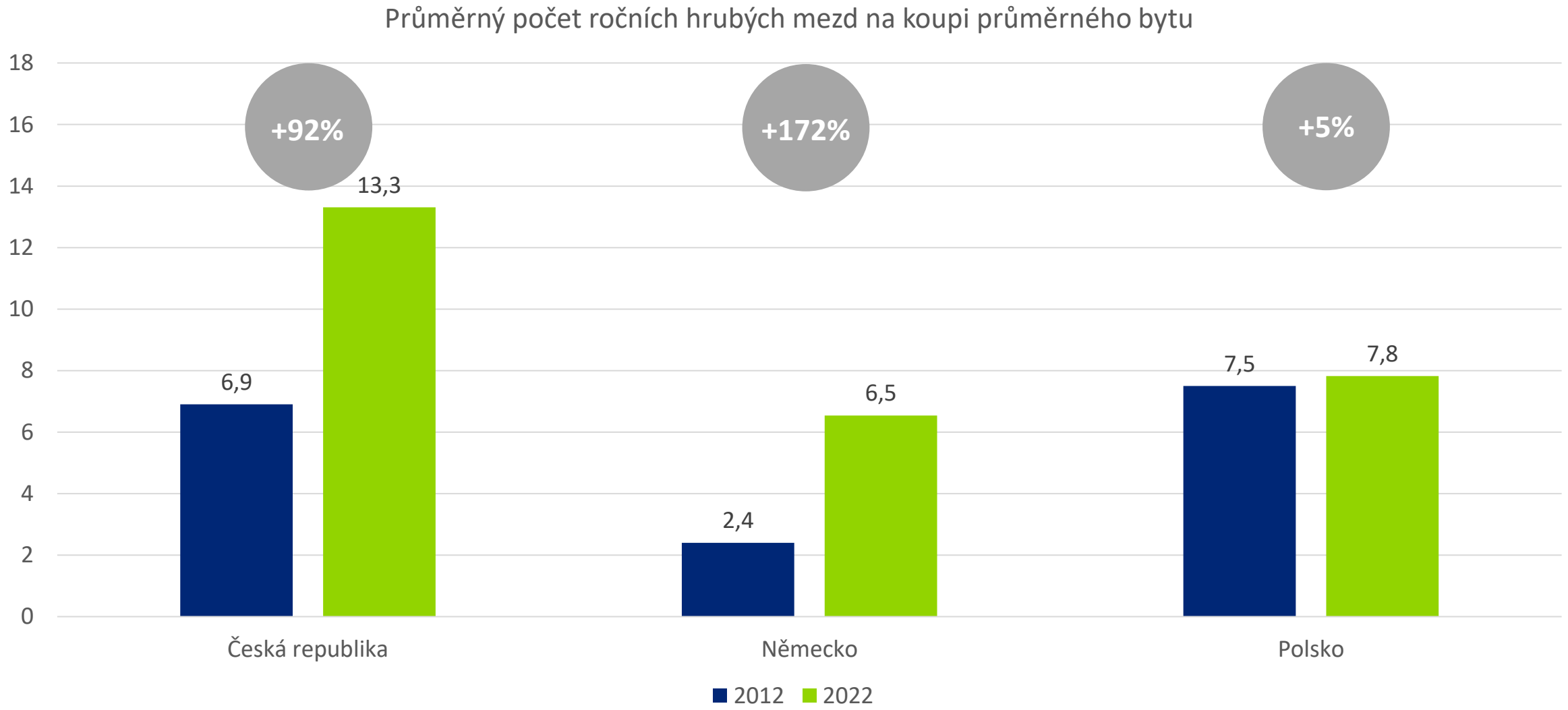
Zdroj: Deloitte

Zbohatli jsme?
Konvergence ČR k ostatním státům EU 27



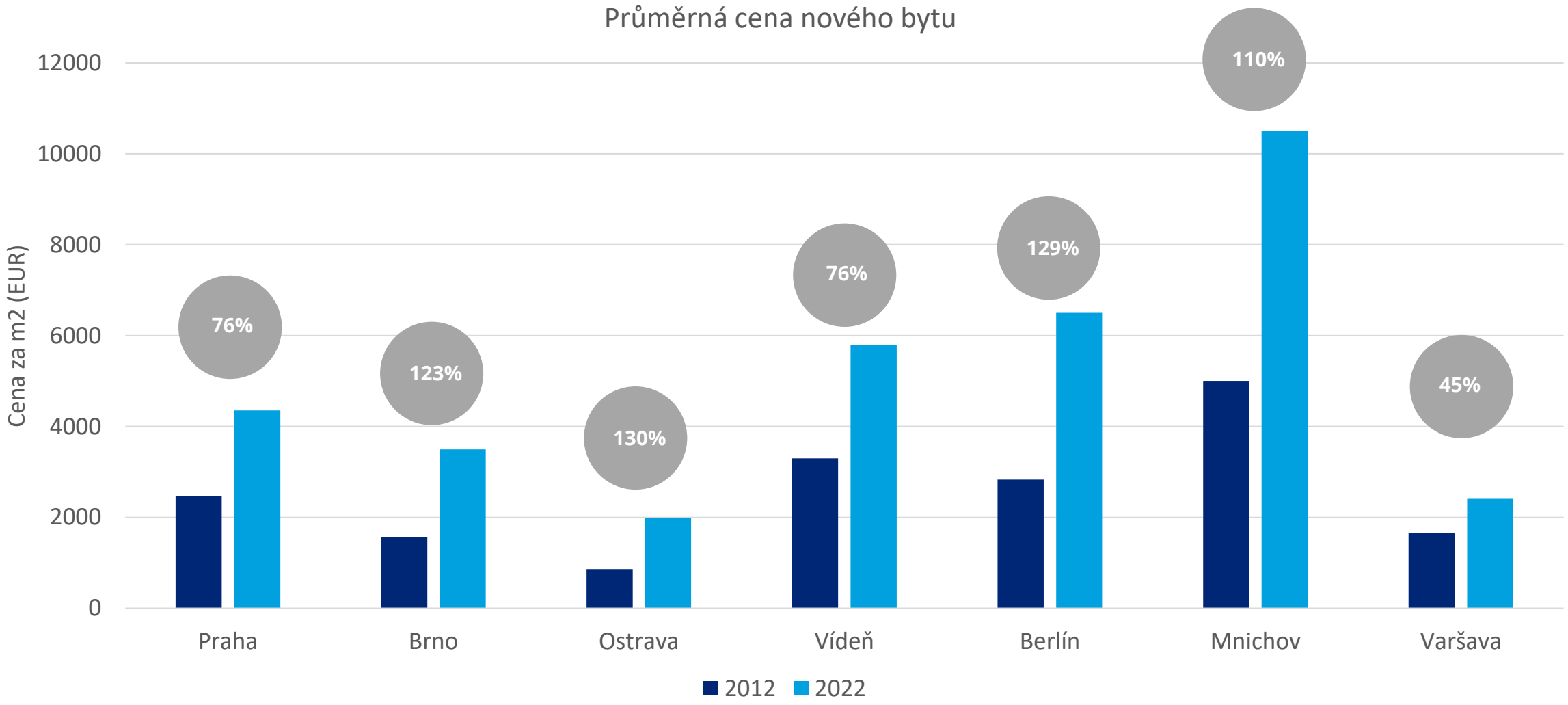
Zdroj: Deloitte

Dostupnost bydlení
Porovnání ČR s Německem a Polskem



Zdroj: Deloitte

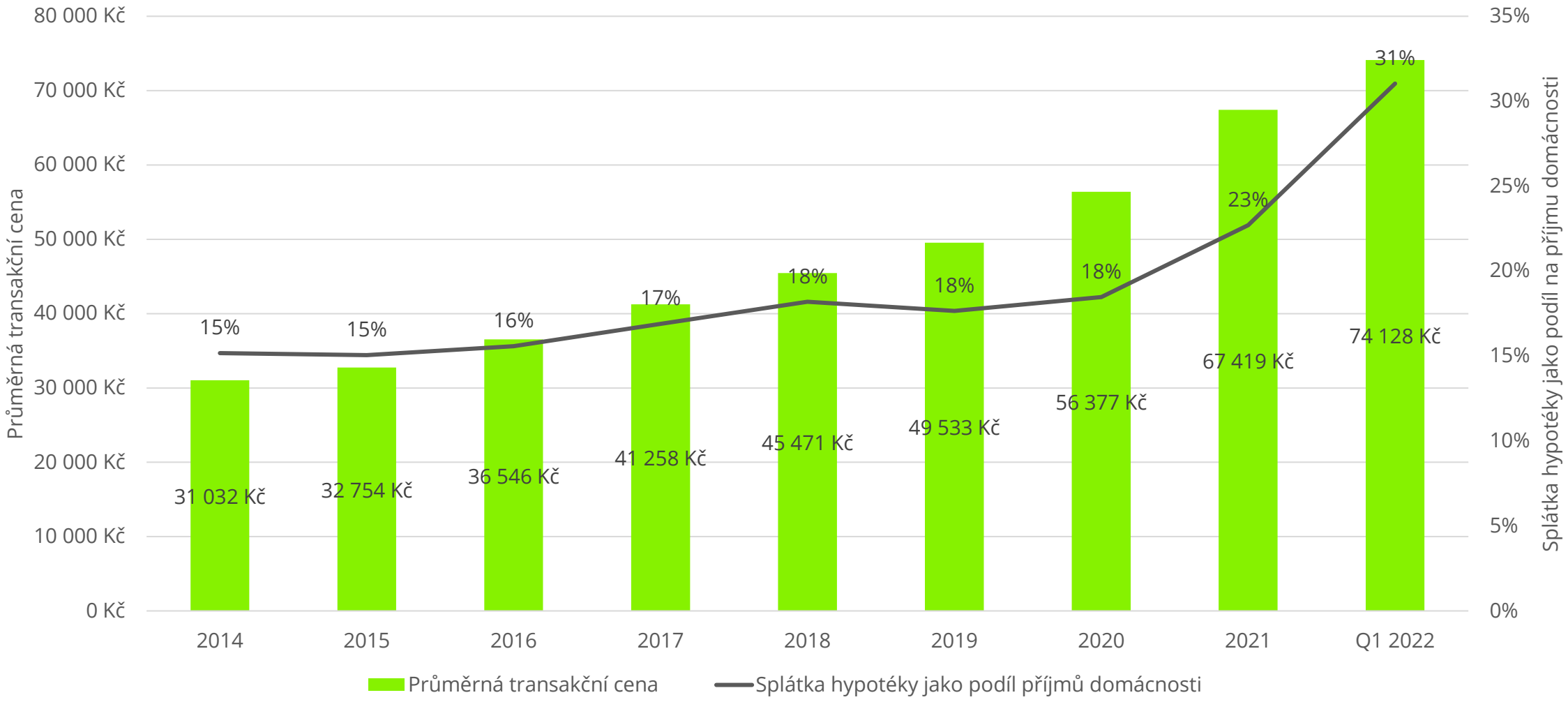
Průměrná cena nového bytu
Porovnání s evropskými městy



Zdroj: Deloitte

Zbohatli jsme?

Před pandemií byl nárůst cen bytů kompenzován nízkými sazbami

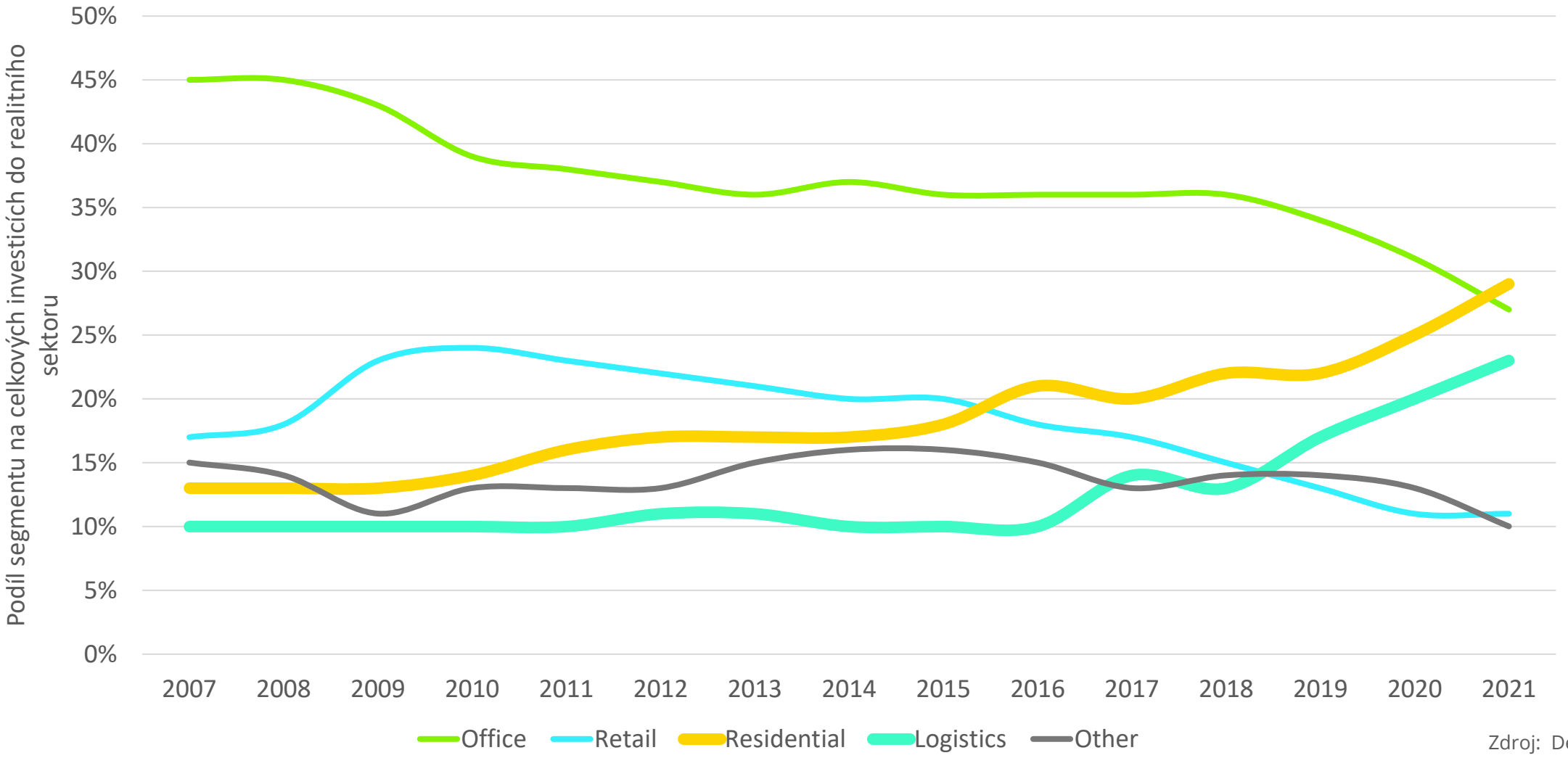


Předpoklady výpočtu: LTV 80%, splácení hypotéky po dobu 25 let, 1,8 ekonomicky aktivních členů domácnosti, 60-metrový byt

Zdroj: Deloitte, cenovamapa.org, ČNB, ČSÚ, Fincentrum

- **A co jednotlivé segmenty RE trhu?**

Segmenty realitního trhu
Růst rezidencí následovaný logistikou (globálně)

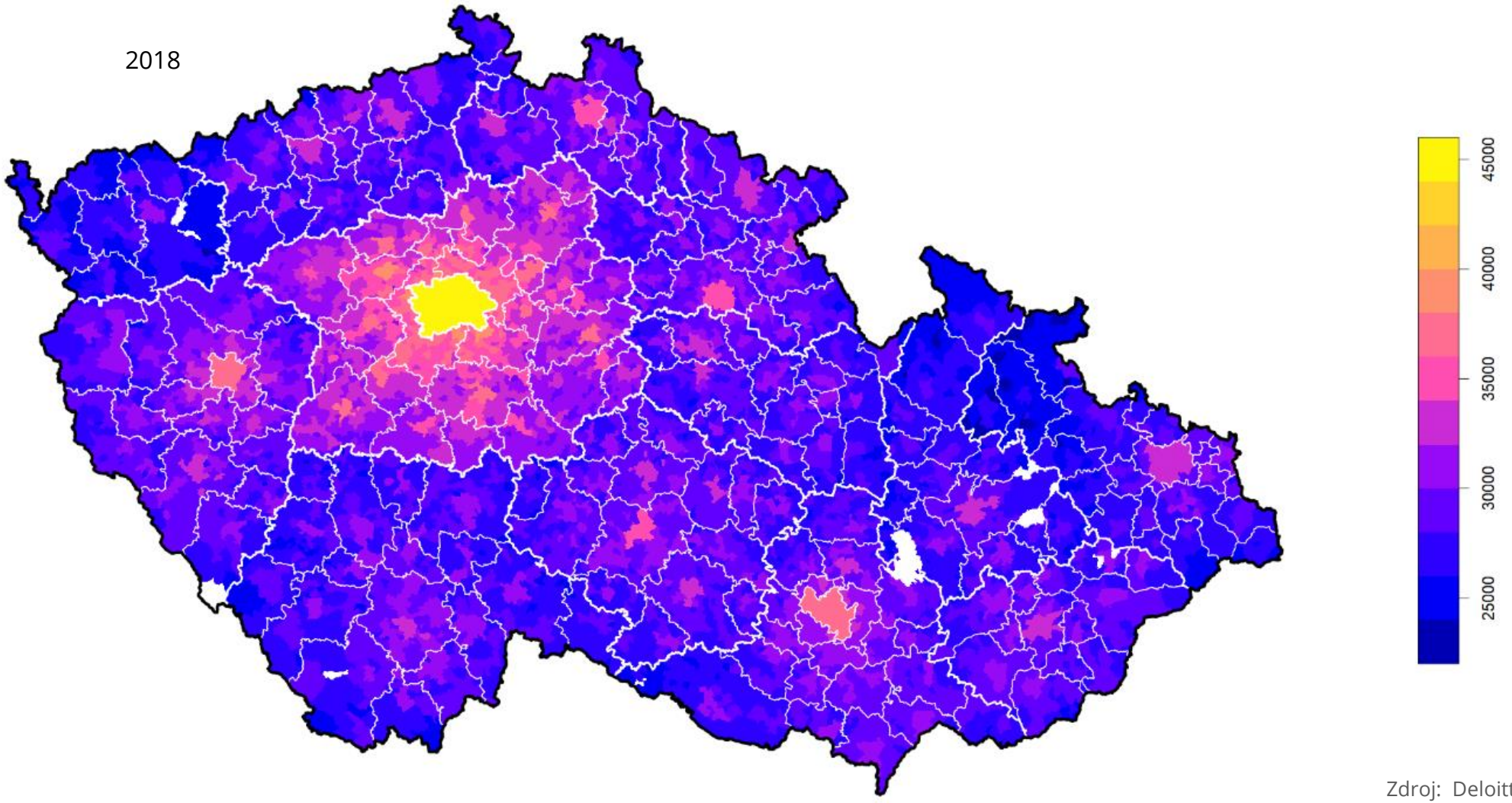


Zdroj: Deloitte

Rezidenční trh je podmíněn trhem práce

- Nájemní trh jeho současným stavem
- Vlastnický trh i budoucími vyhlídkami

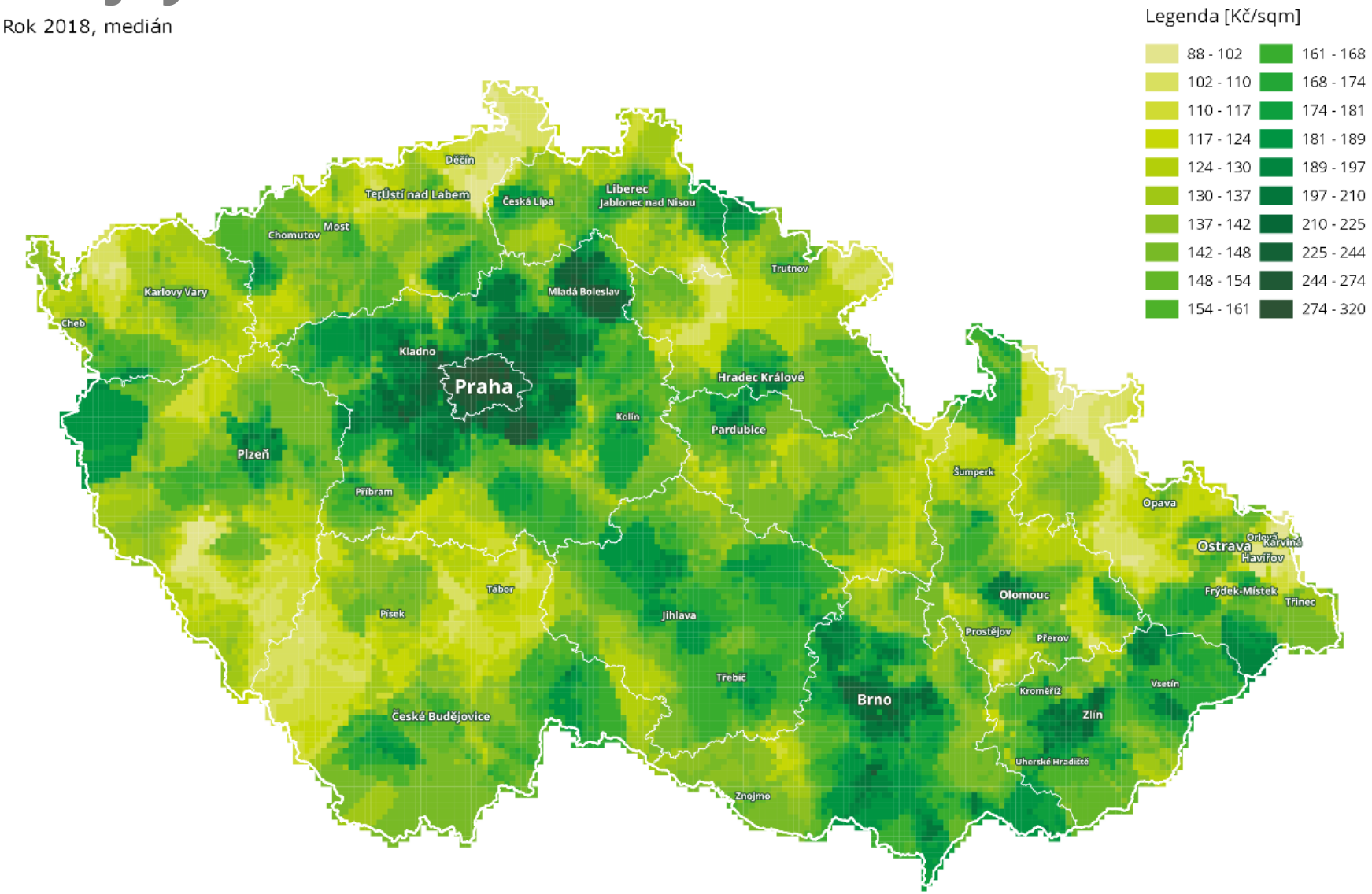
Migrace za prací
Vyšší mzdy přitahují nové obyvatele



Zdroj: Deloitte

Nabídkové ceny bytů
Sledují stejný vzor

Rok 2018, medián

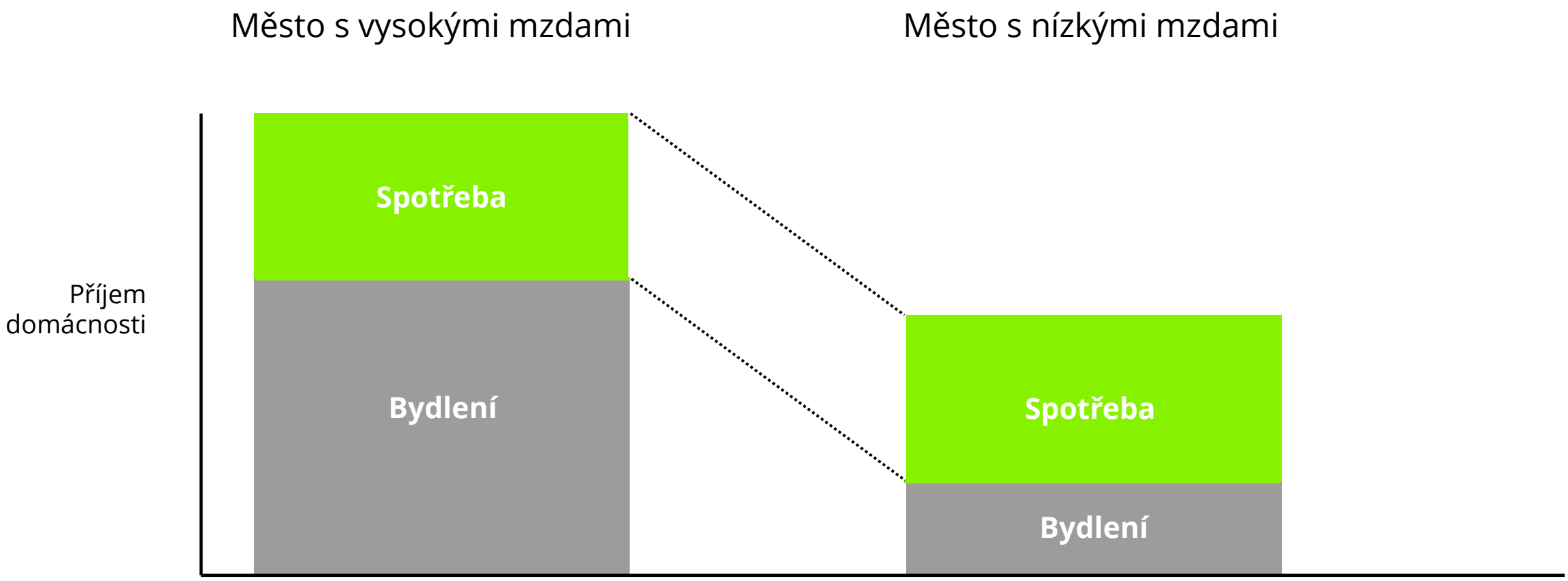


Legenda [Kč/sqm]

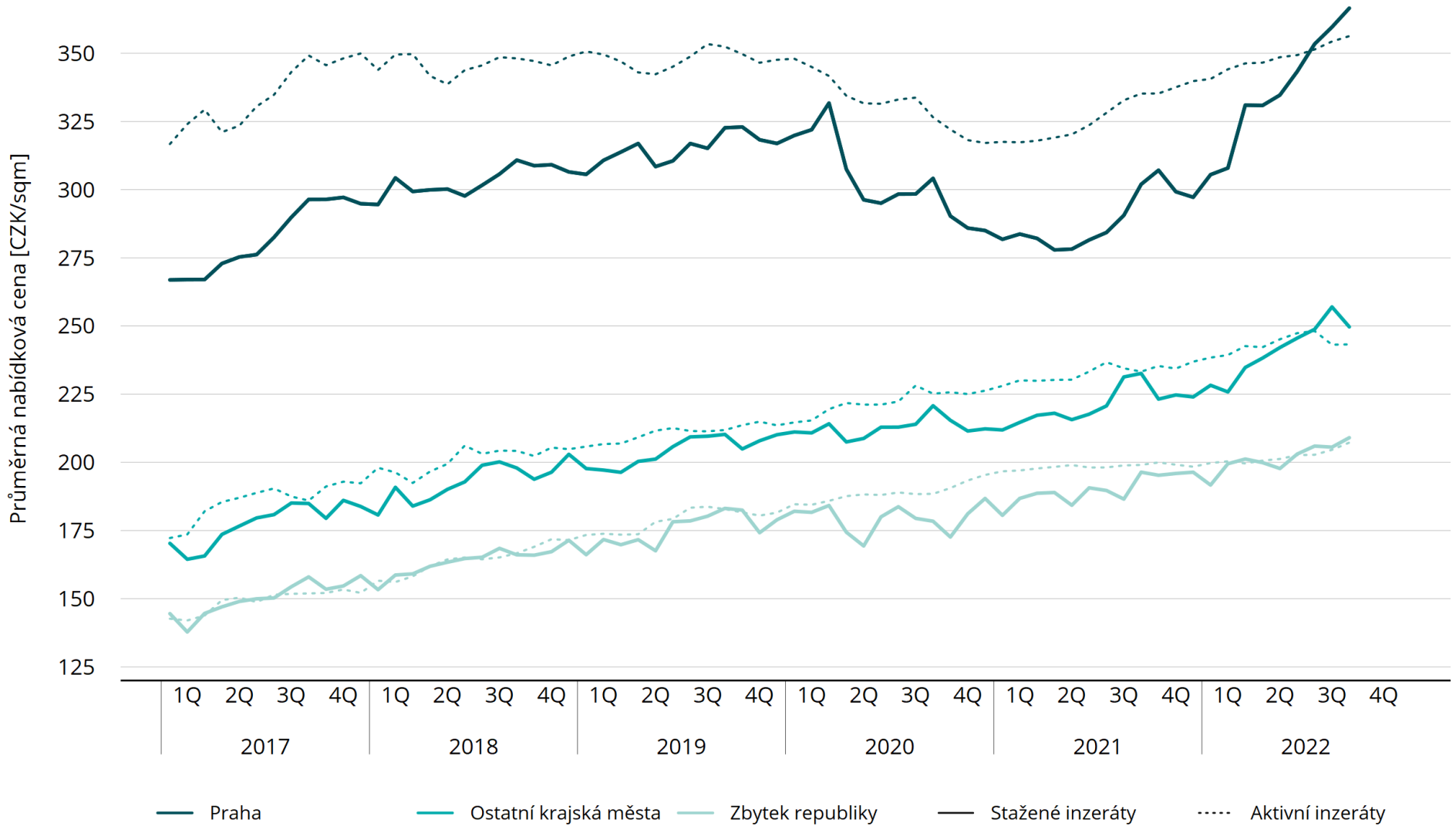
88 - 102	161 - 168
102 - 110	168 - 174
110 - 117	174 - 181
117 - 124	181 - 189
124 - 130	189 - 197
130 - 137	197 - 210
137 - 142	210 - 225
142 - 148	225 - 244
148 - 154	244 - 274
154 - 161	274 - 320

© 2019 Deloitte Česká republika

Vztah mezi místy s různou výší mezd bez nové výstavby
Bude prostor pro růst nájmů?

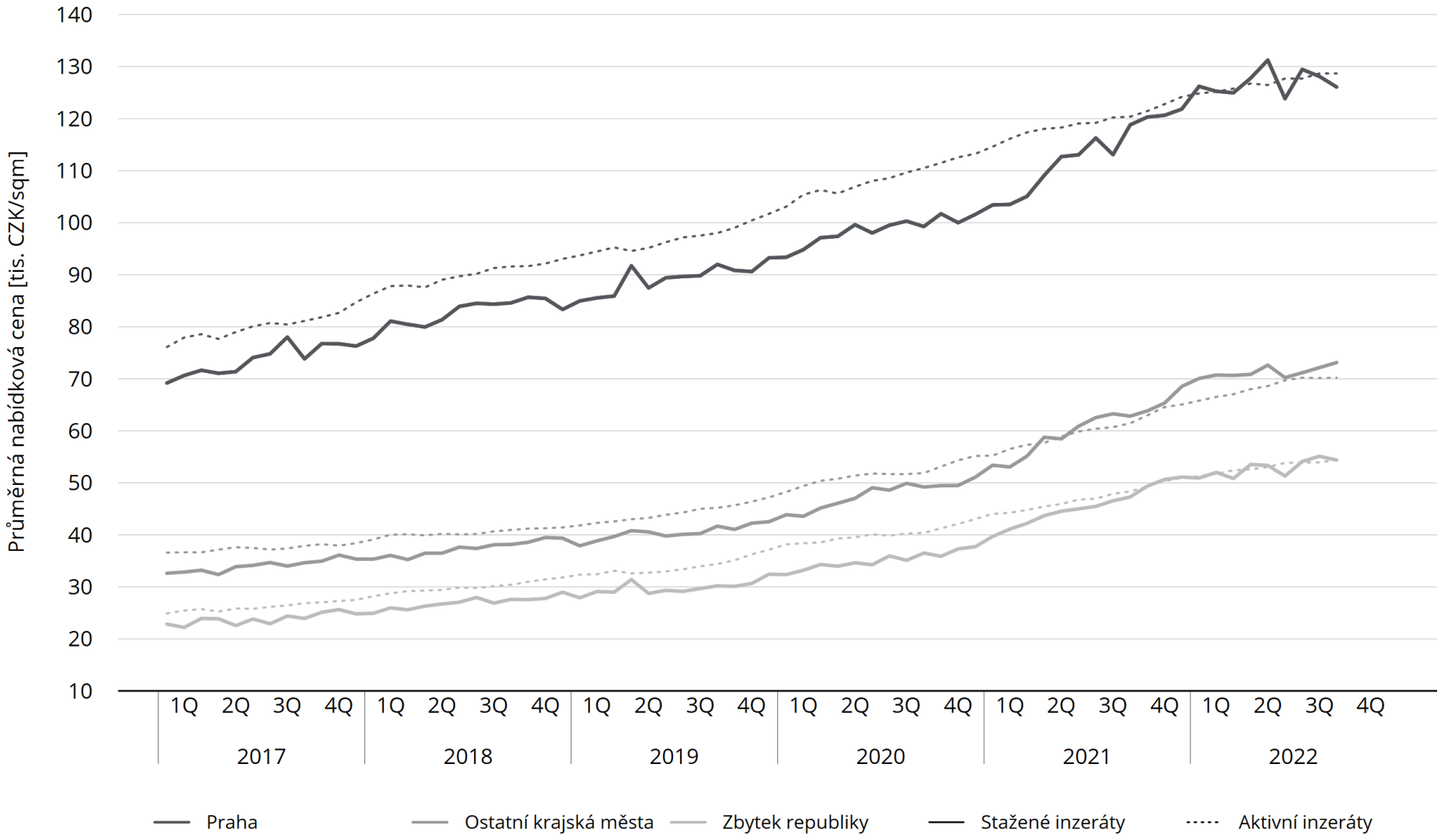


Prudký růst cen nájmů
Září 2022



Zdroj: Deloitte, realitní portály

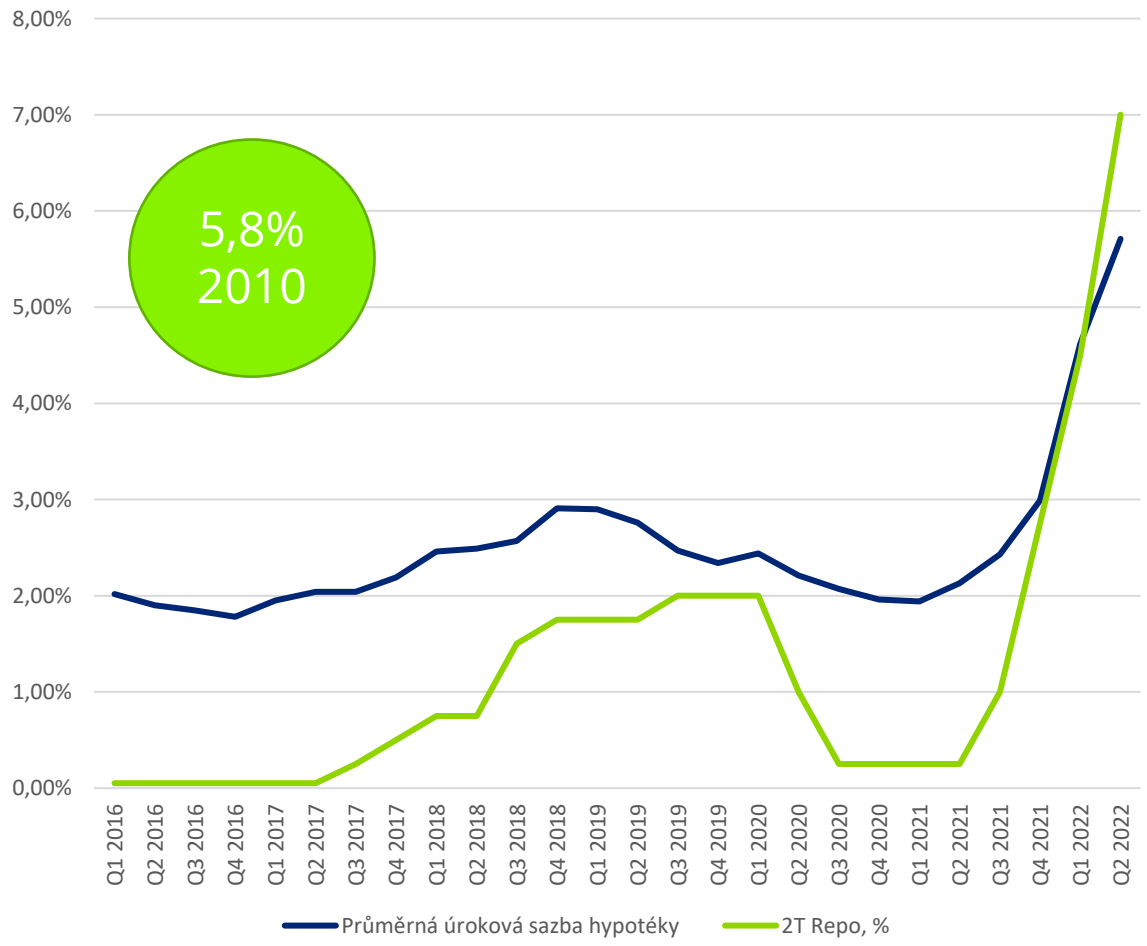
Stagnace nabídkových cen bytů
Září 2022

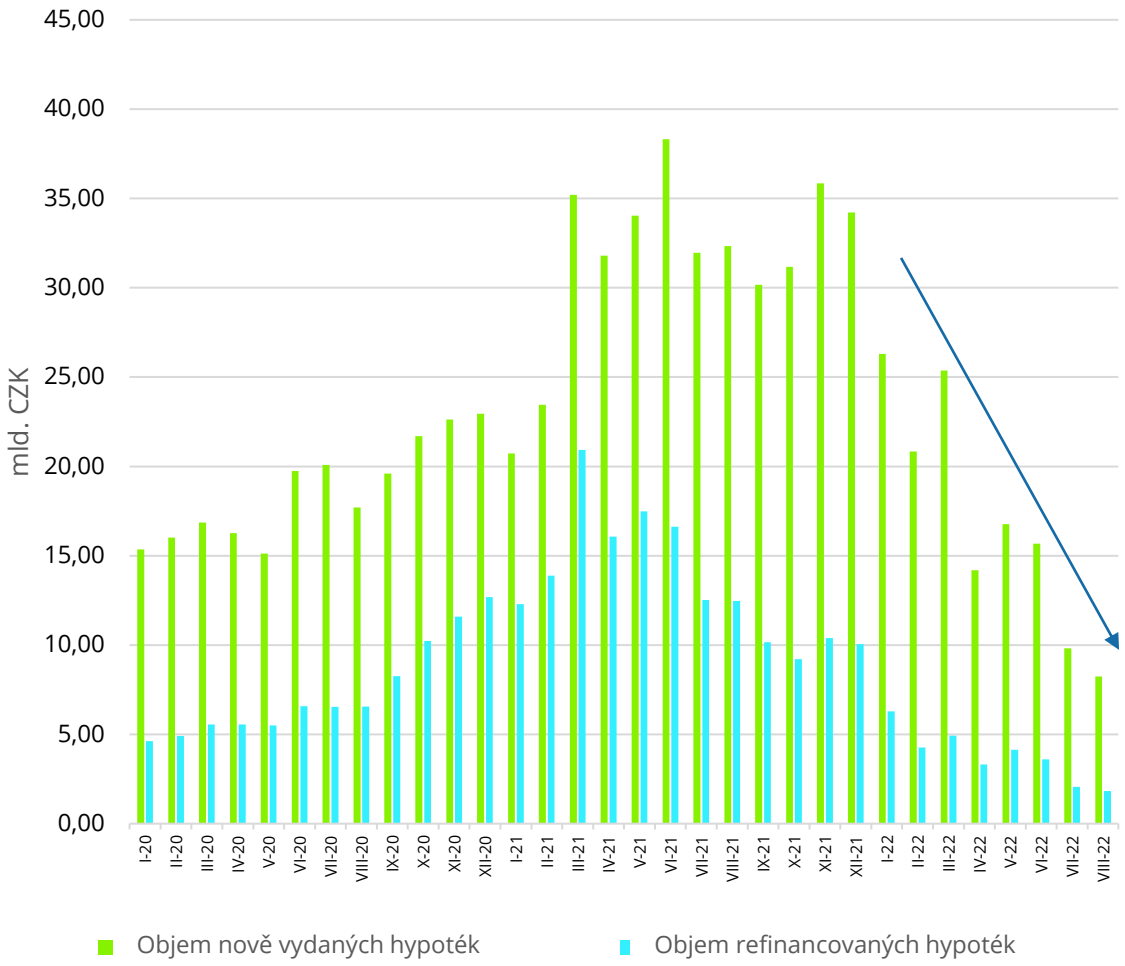


Zdroj: Deloitte, realitní portály

Hypoteční trh v ČR

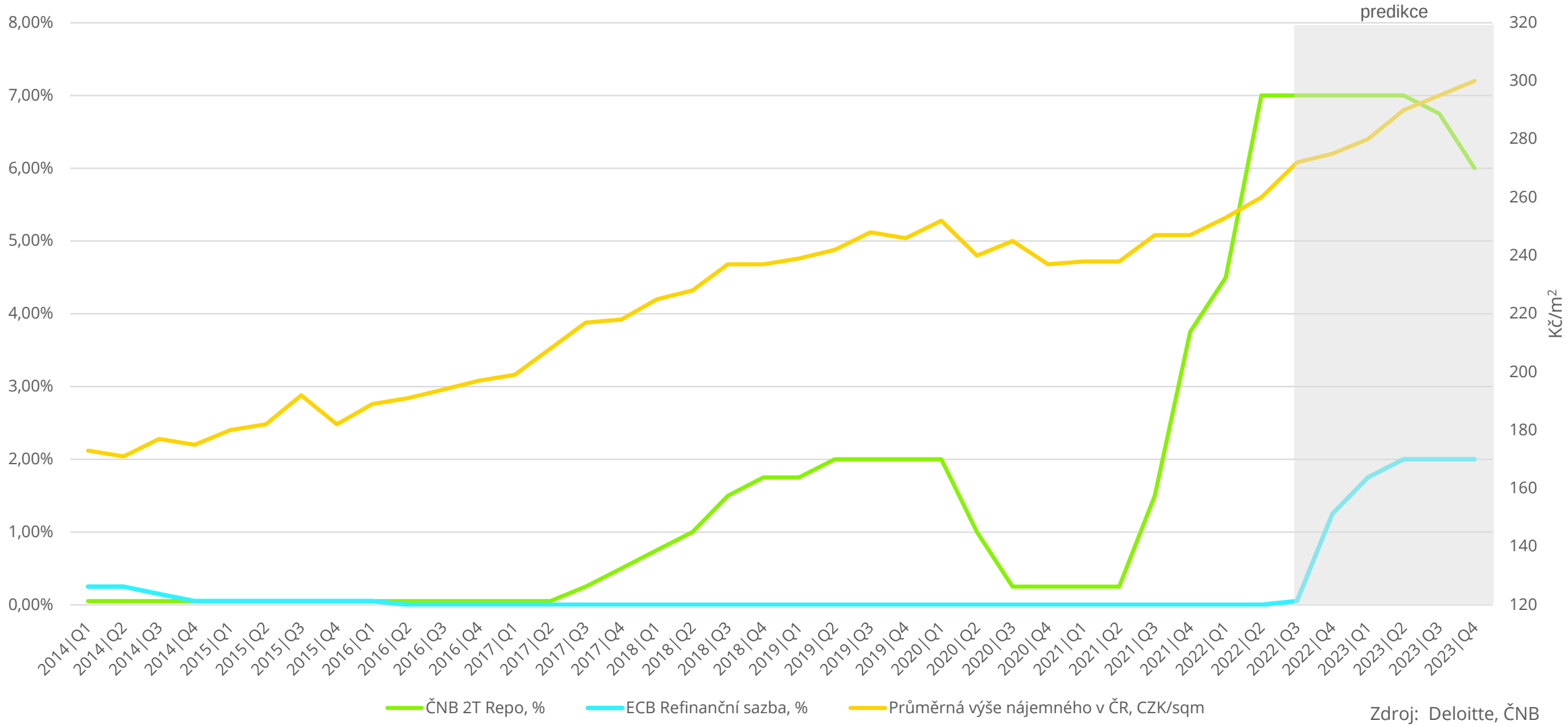
Zvyšující se základní sazby a snižující se objem hypoték





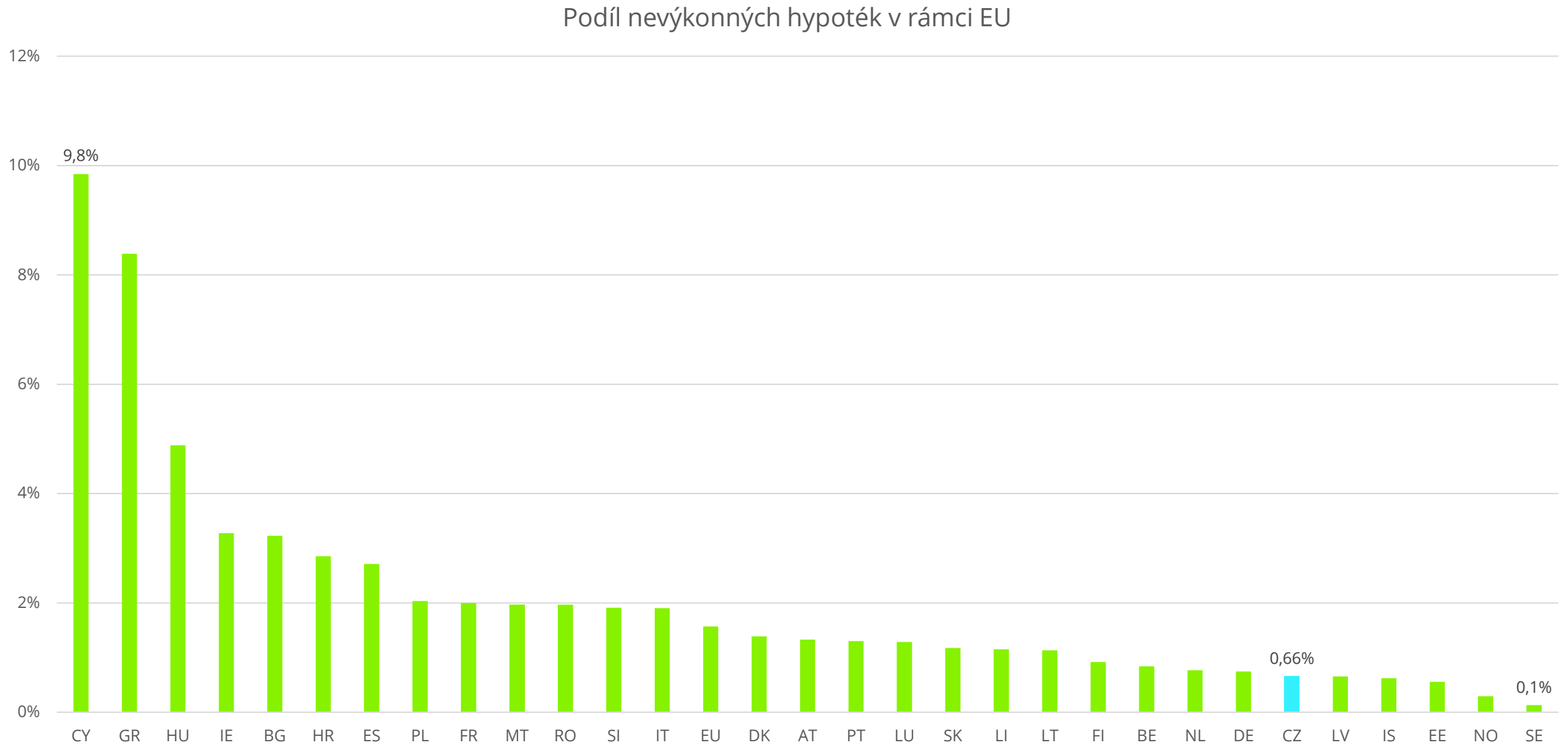
Zdroj: Deloitte, ČNB, ČBA

Hypoteční trh
Srovnání sazeb ČNB, ECB a souvislost s výší nájemného



Zdroj: Deloitte, ČNB

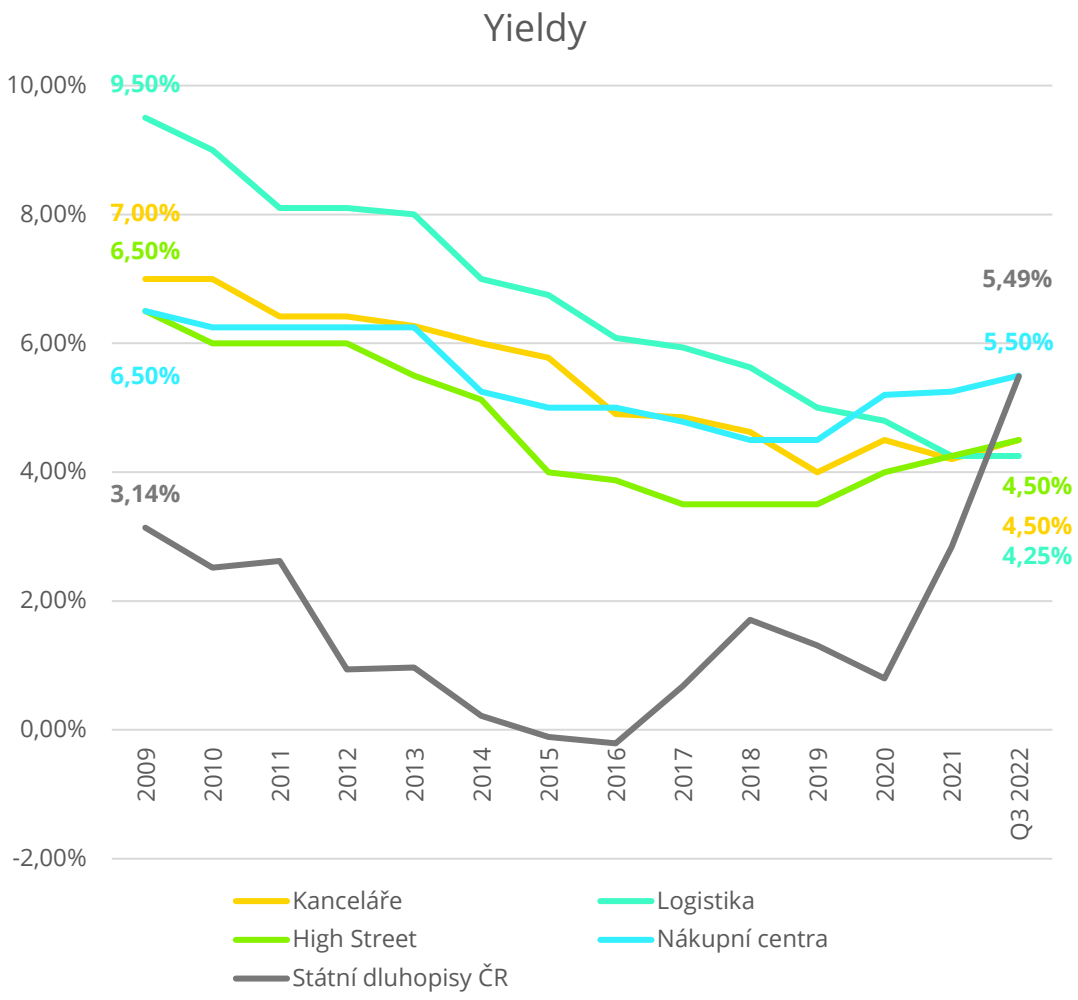
Zdravý hypoteční trh
Nízký podíl nevýkonných hypoték - vysoká stabilitu trhu

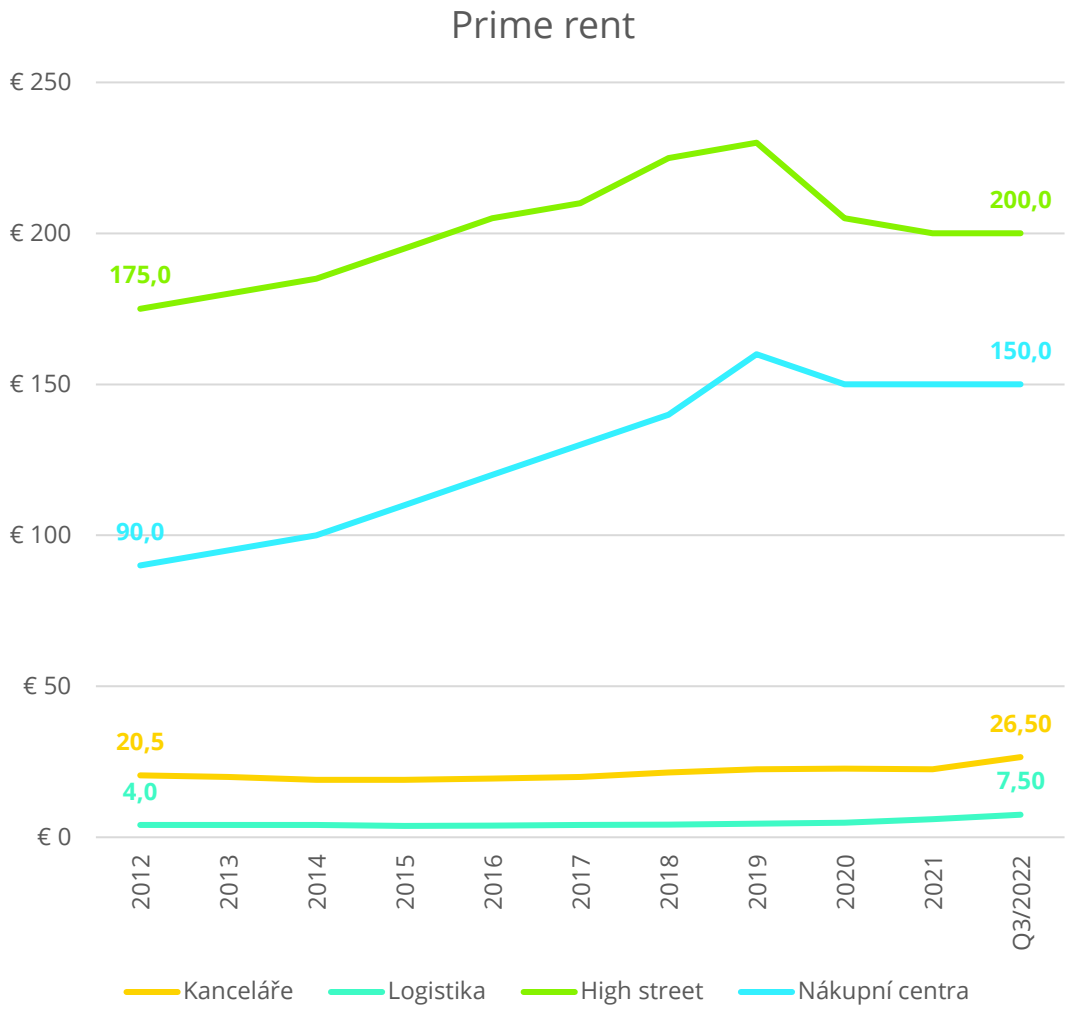


Zdroj: European Banking Authority

Komerční realitní trh

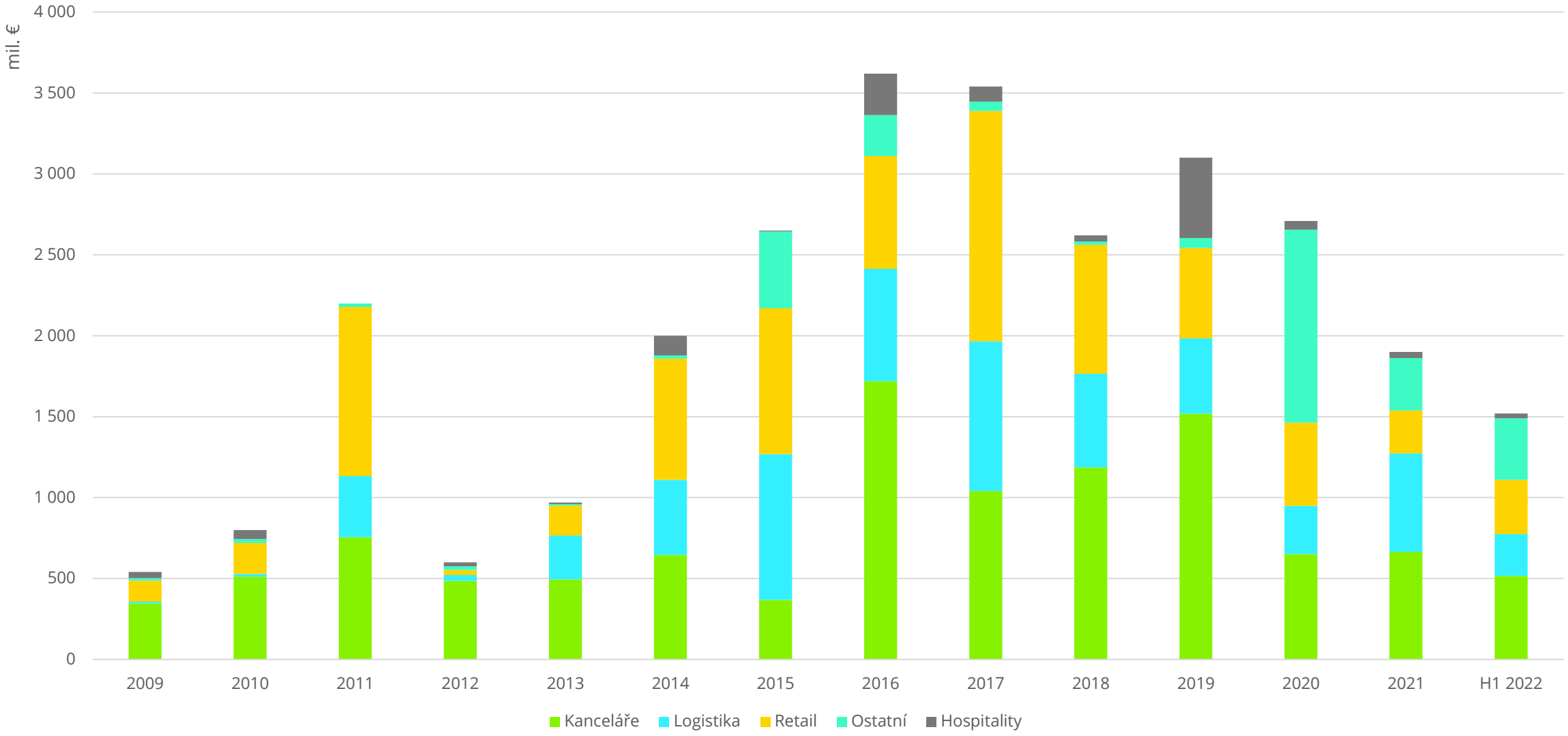
Komerční realitní trh
Předpoklad rostoucích yieldů a stagnace nájmů





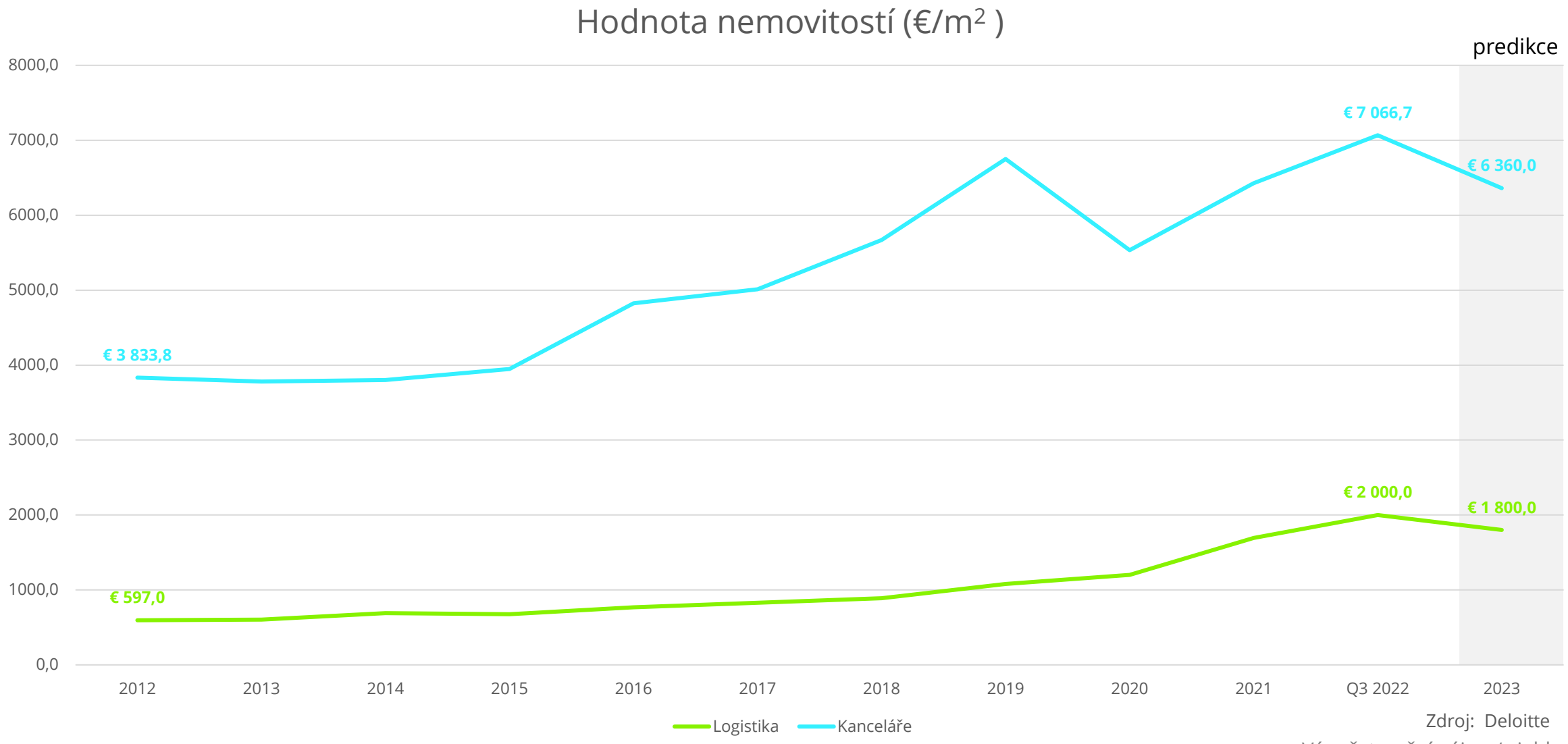
Zdroj: Deloitte

Objem investic podle sektorů



Zdroj: Deloitte

Klesající hodnota nemovitostí



Zdroj: Deloitte

Výpočet: roční nájem/ yield

Predikce: zvýšení yieldů o 0,5% a stagnace nájmů

- **Retail**

Předpoklad vývoje retailu ve světě v roce 2021
Podíl e-commerce

2015

US$ 12. 6 TRILLION
Offline: $ 11.6 trillion
Online: $ 1.0 trillion

2020

US$ 13. 4 TRILLION
Offline: $ 11.0 trillion
Online: $ 2.4 trillion

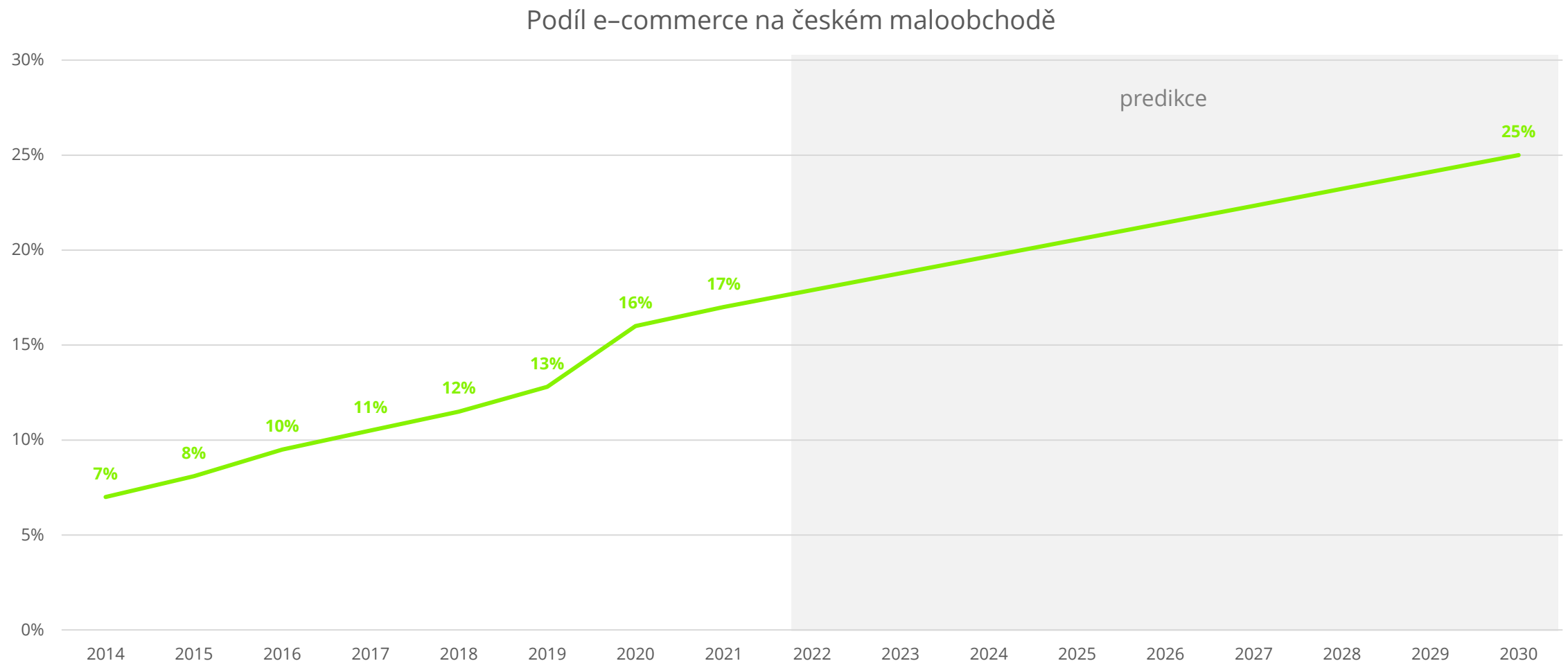
2025

US$ 15. 7 TRILLION
Offline: $ 11.8 trillion
Online: $ 3.9 trillion

Offline

Online

Odklon od retailu k e-commerce
Rostoucí podíl online nákupů v ČR

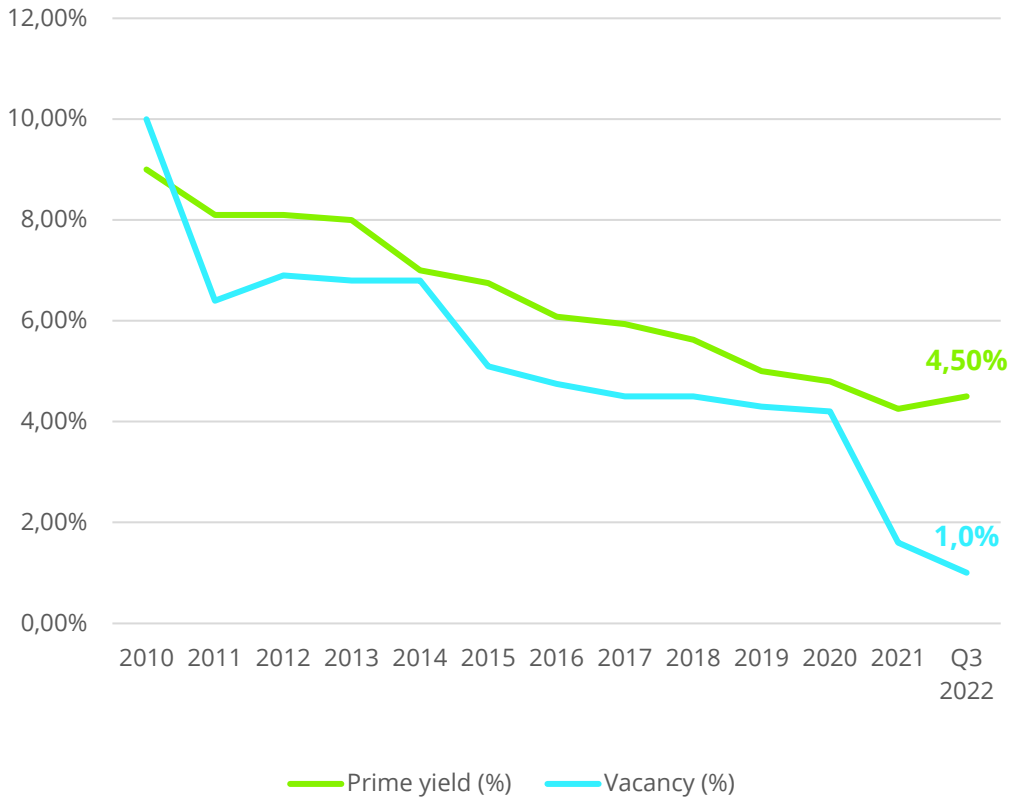


Zdroj: APEK, Heureka.cz, ČSÚ

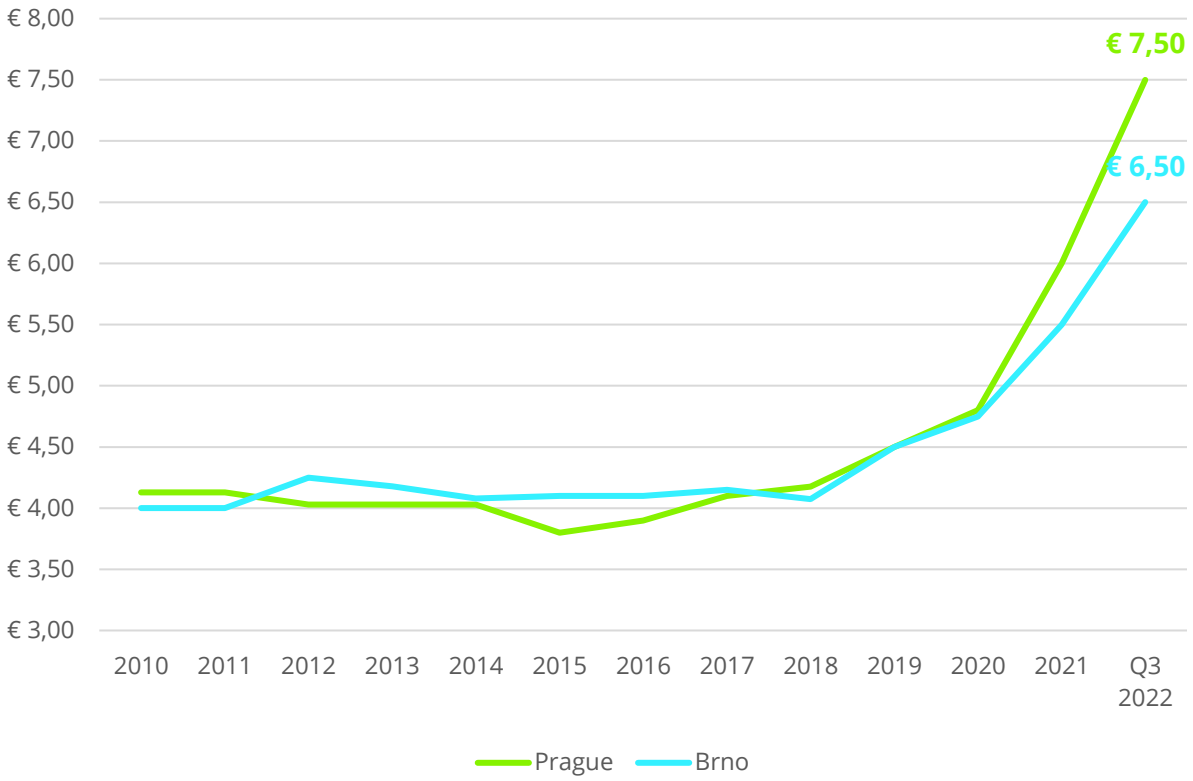
Industriální nemovitosti

Industriální a skladové nemovitosti
Super silná poptávka e-commerce sektoru

NEOBSAZENOST A YIELD

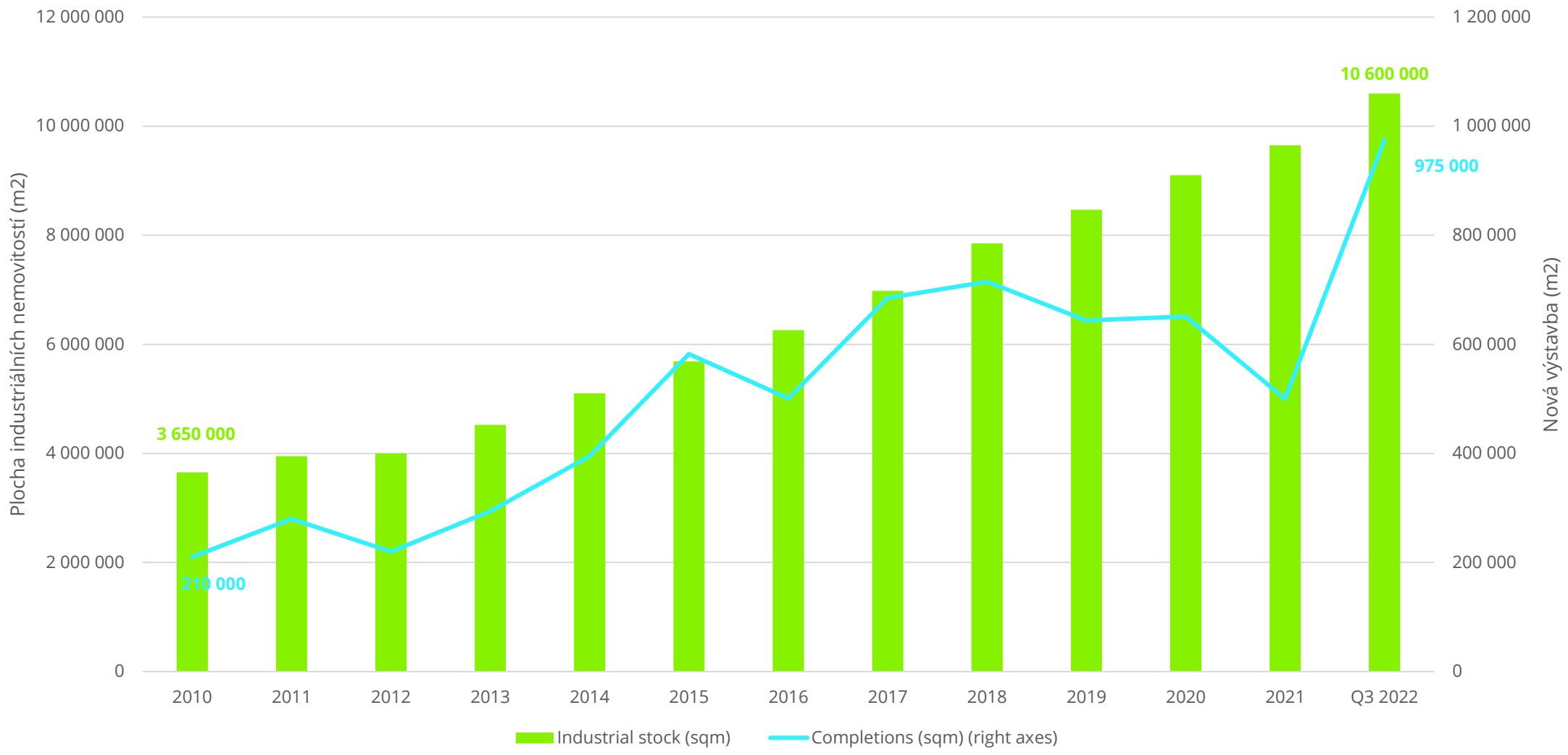


PRIME RENT



Zdroj: Deloitte

Industriální nemovitosti
Dokončená výstavba a plochy industriálu v ČR

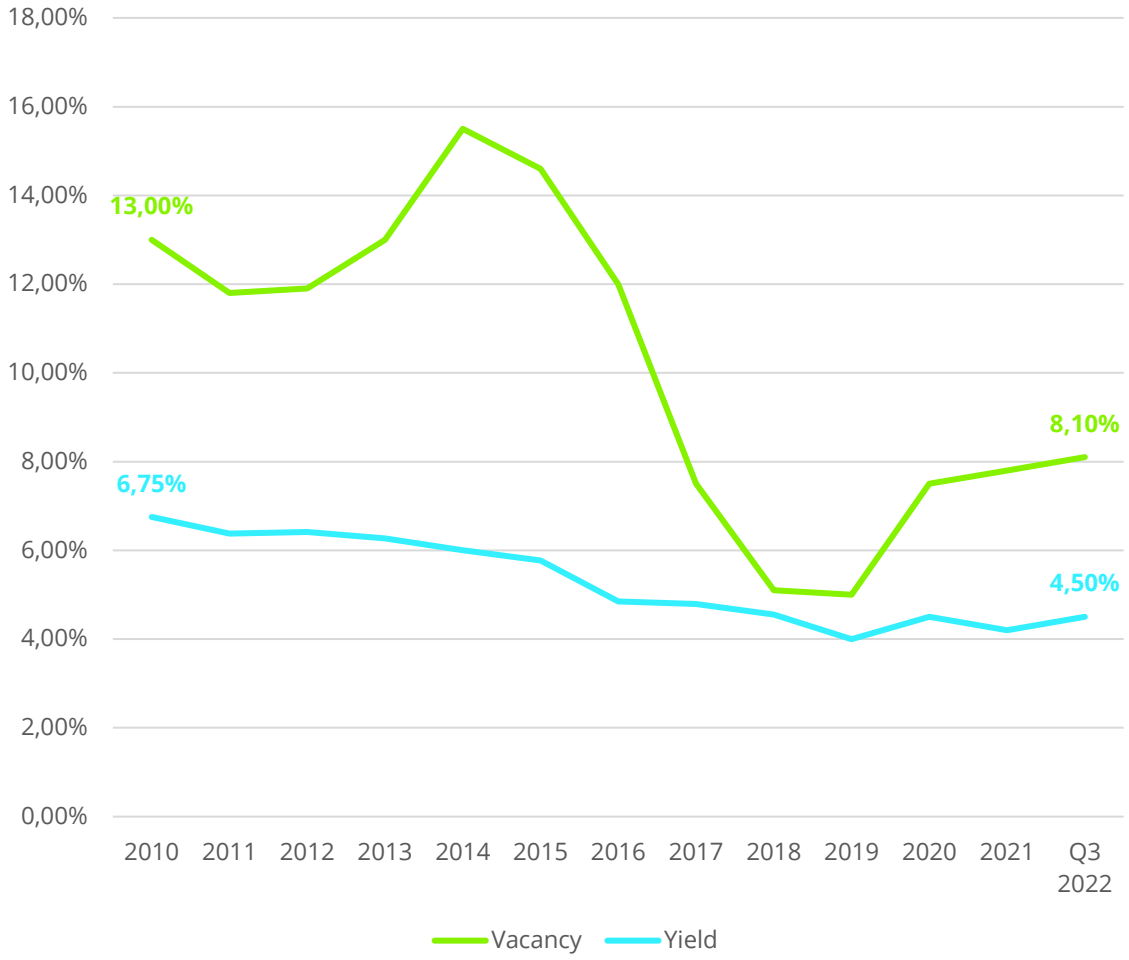


Zdroj: Deloitte

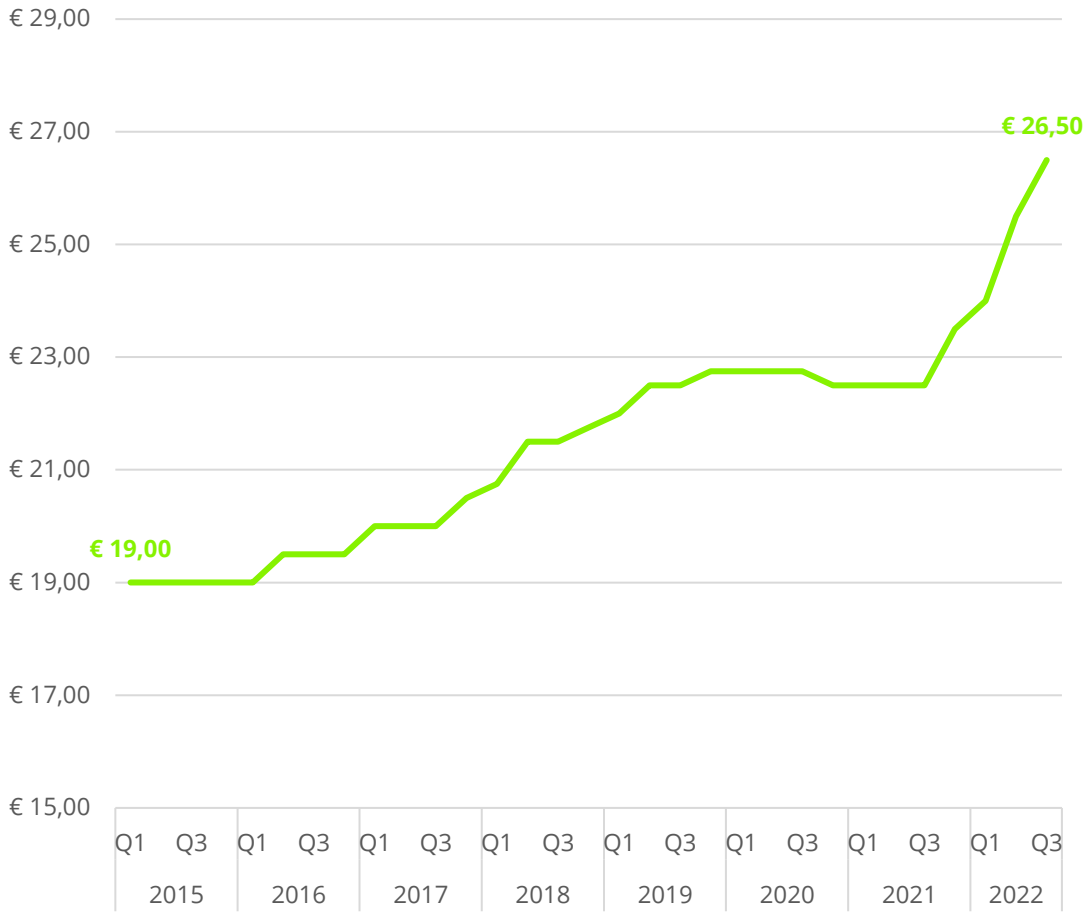
- **Kanceláře**

Kancelářský trh

NEOBSAZENOST A YIELD

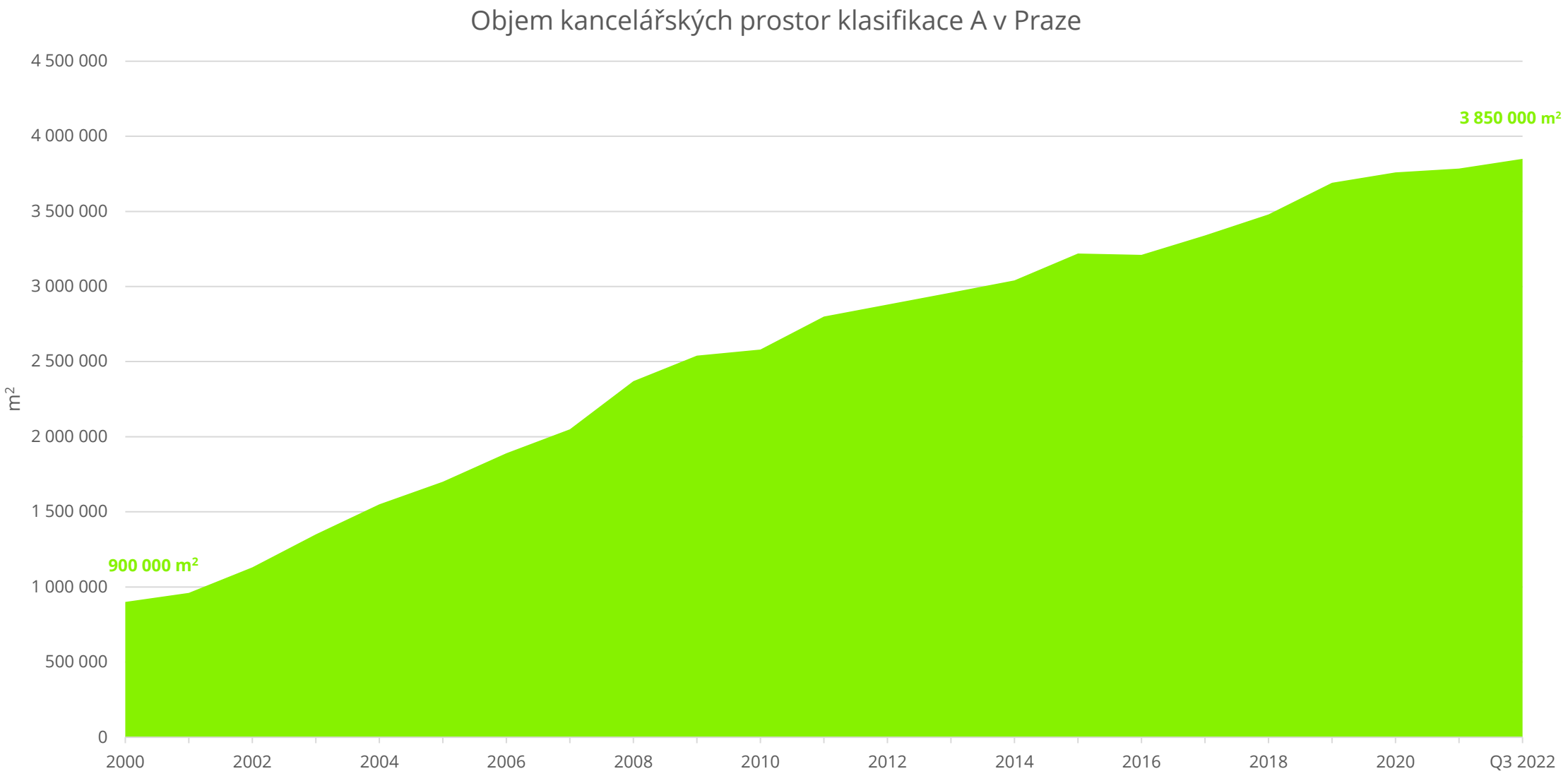


PRIME RENT



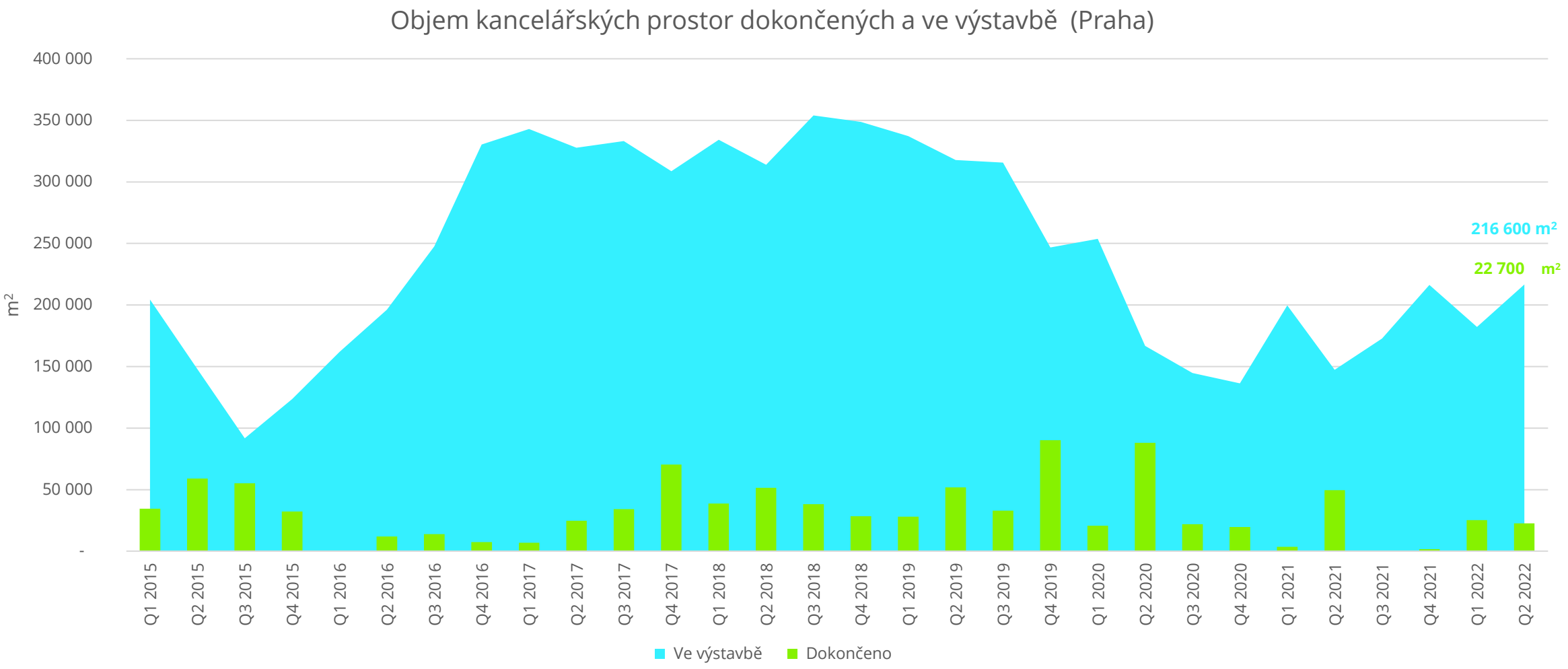
Zdroj: Deloitte

Jak přirůstal objem kanceláří?



Zdroj: Deloitte

Nová výstavba kanceláří v Praze

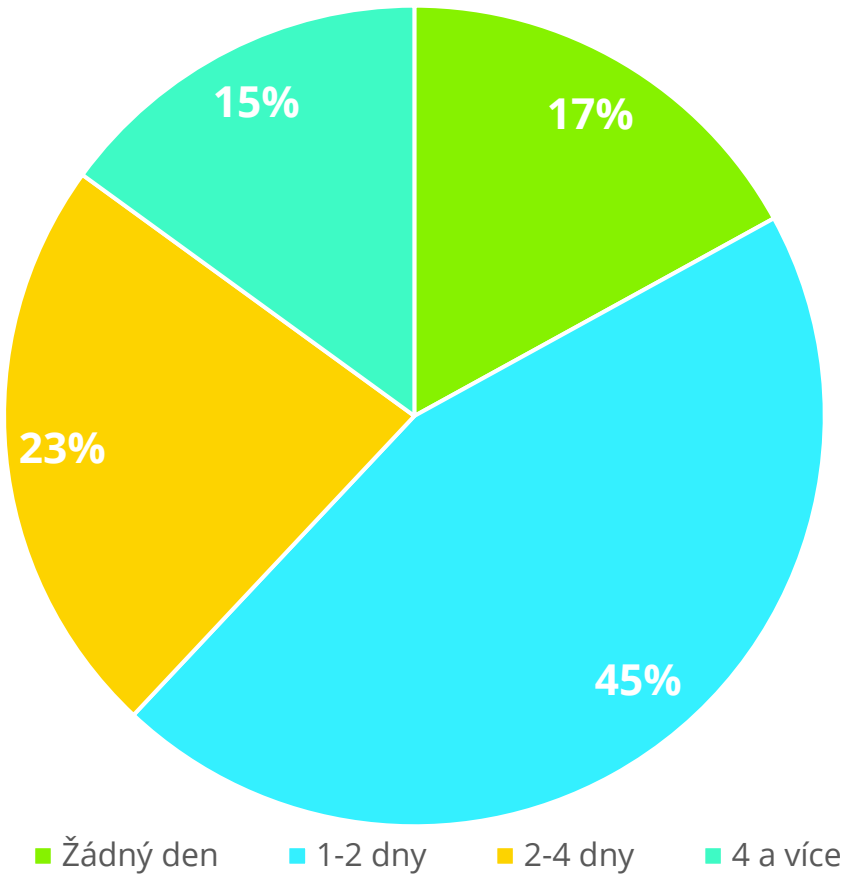


Zdroj: Deloitte

Trendy v kancelářích

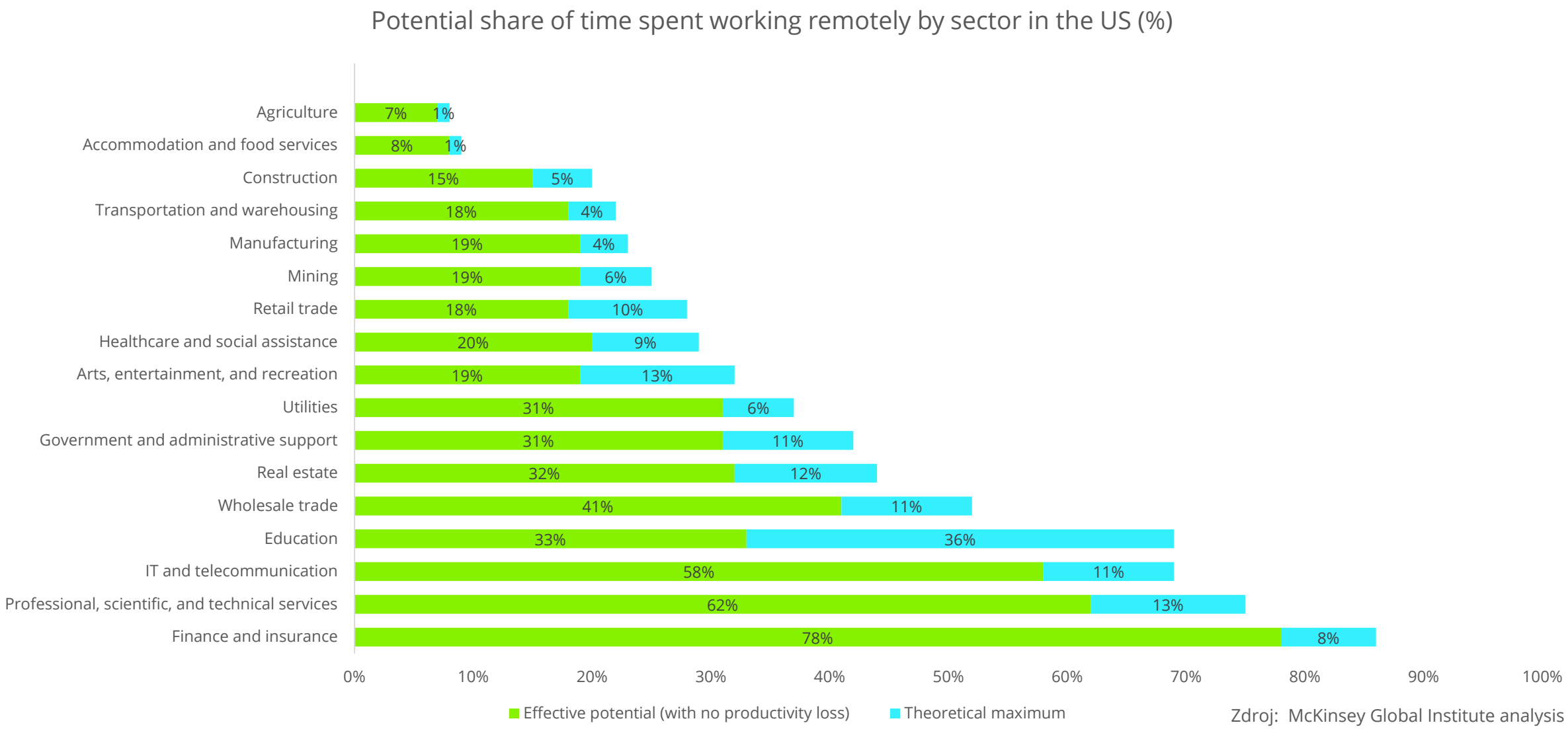
Práce z domova

Preferovaný počet dní za týden práce z domova (USA, 2020)



Zdroj: Statista Inc.

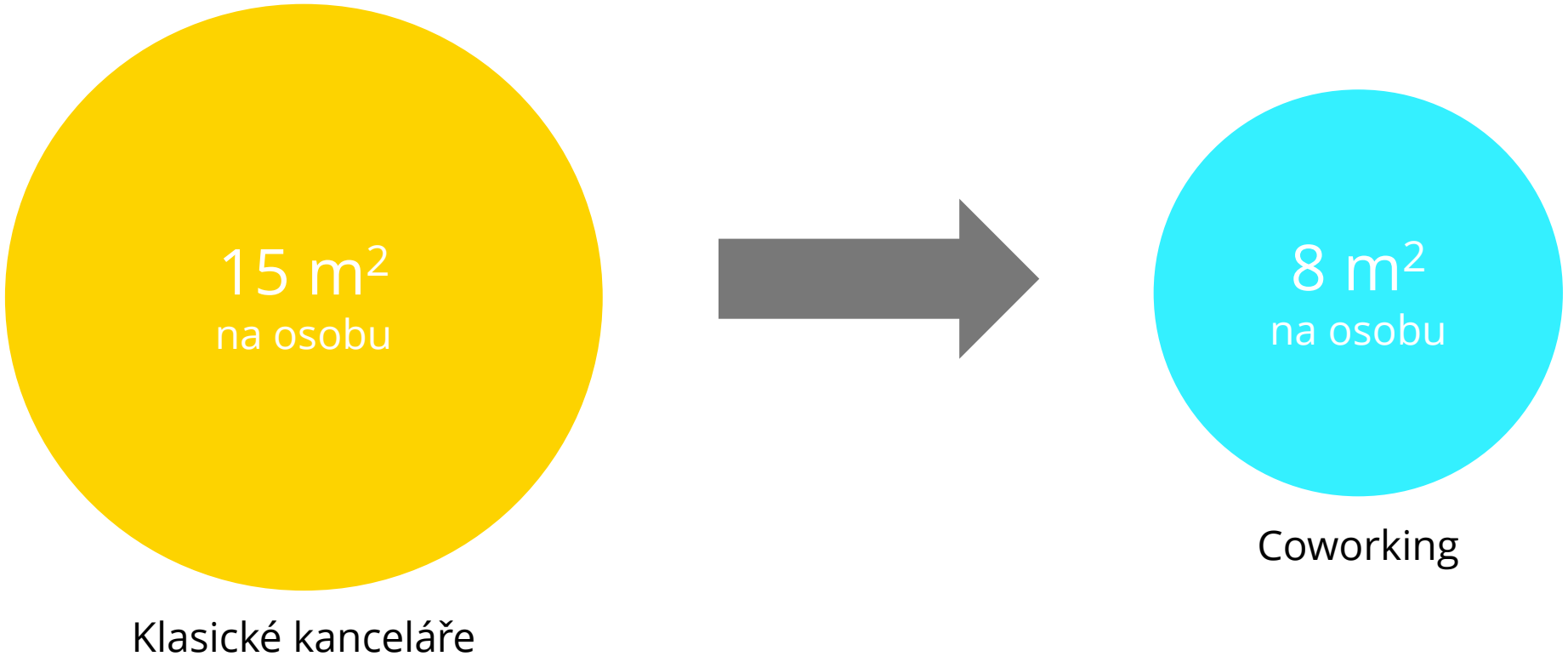
Potenciál práce na dálku podle odvětví



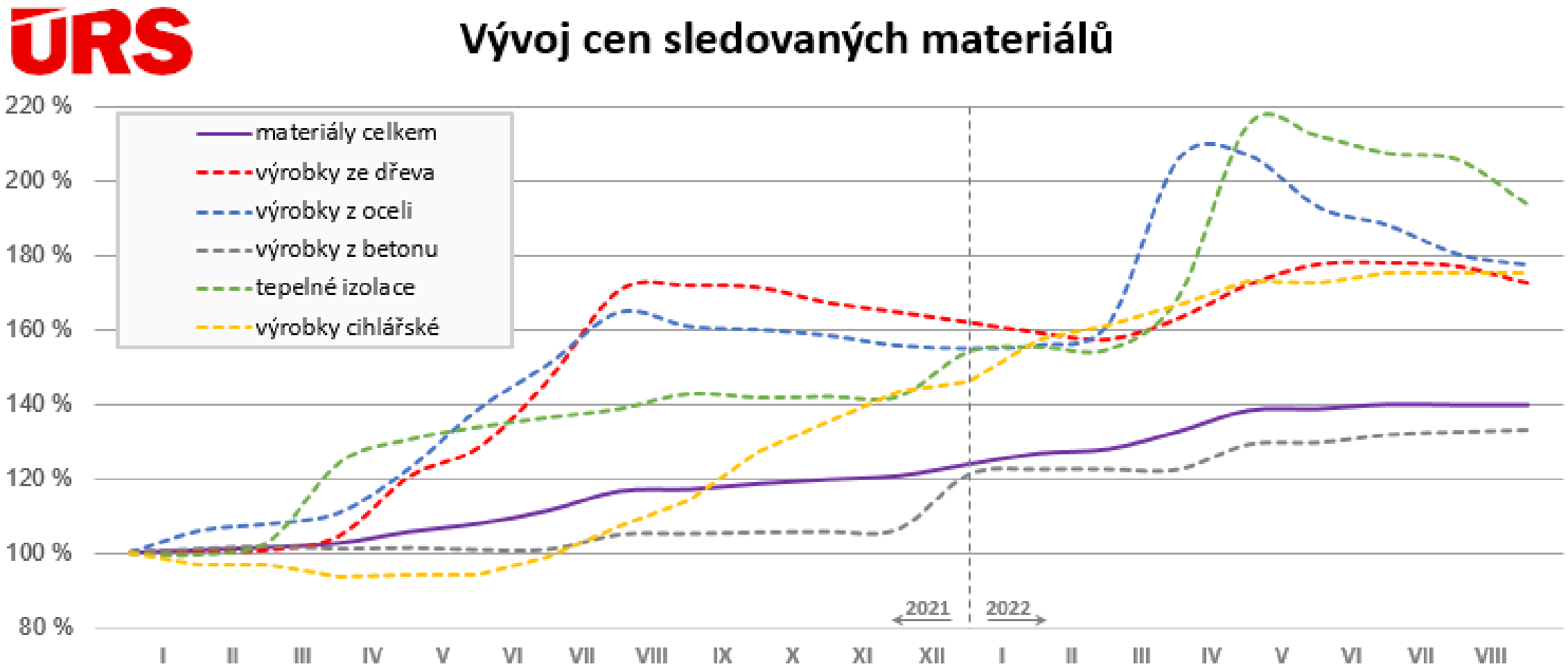
Zdroj: McKinsey Global Institute analysis

Objemový prostor určený pro práci pro jednoho zaměstnance

Změna ve využívání - kanceláře jako prostory pro spolupráci



Rostoucí ceny materiálů



Zdroj: ÚRS CZ

- **Závěr: Přehřátí nebo kolaps?**

Zchlazení přehřátých trhů bez kolapsu

01 Ekonomika

- Ekonomiky vyčerpává populismus
- Regulace přerostlá přes hlavu
- Hlavní slovo budou mít věřitelé
- Zvýšení daní

02 Residence

- Sníží se nabídka
- Cenová korekce, významnější na sekundárním trhu
- Rozvoj nájemního segmentu

03 Komerce

- Růst nájemného i yieldů
- Stagnace nové poptávky
- Tlak valuací a refinancování

04 Megatrendy

- Postupující digitalizace
- Ochrana životního prostředí
- Demografie a urbanizace

05 Závěr – co nás čeká?

- Hledání nové rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou na všech trzích a všech segmentech
- Reakce na nahodilé události

- **Q&A**

Miroslav Linhart

mlinhart@deloittece.com

www.mnaport.com - M&A Port - Průvodce světem fúzí a akvizic
www.deloitte.cz/report/ - REport - Data o nemovitostním trhu