



Trendy investic do nemovitostí v ČR a regionu střední Evropy

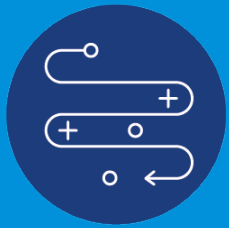
Pavel Kliment

Partner zodpovědný za oblast stavebnictví
a nemovitostí, KPMG Česká republika

23. ledna 2019



Obsah



**Globální pohled
a pohyb kapitálu**



Evropa

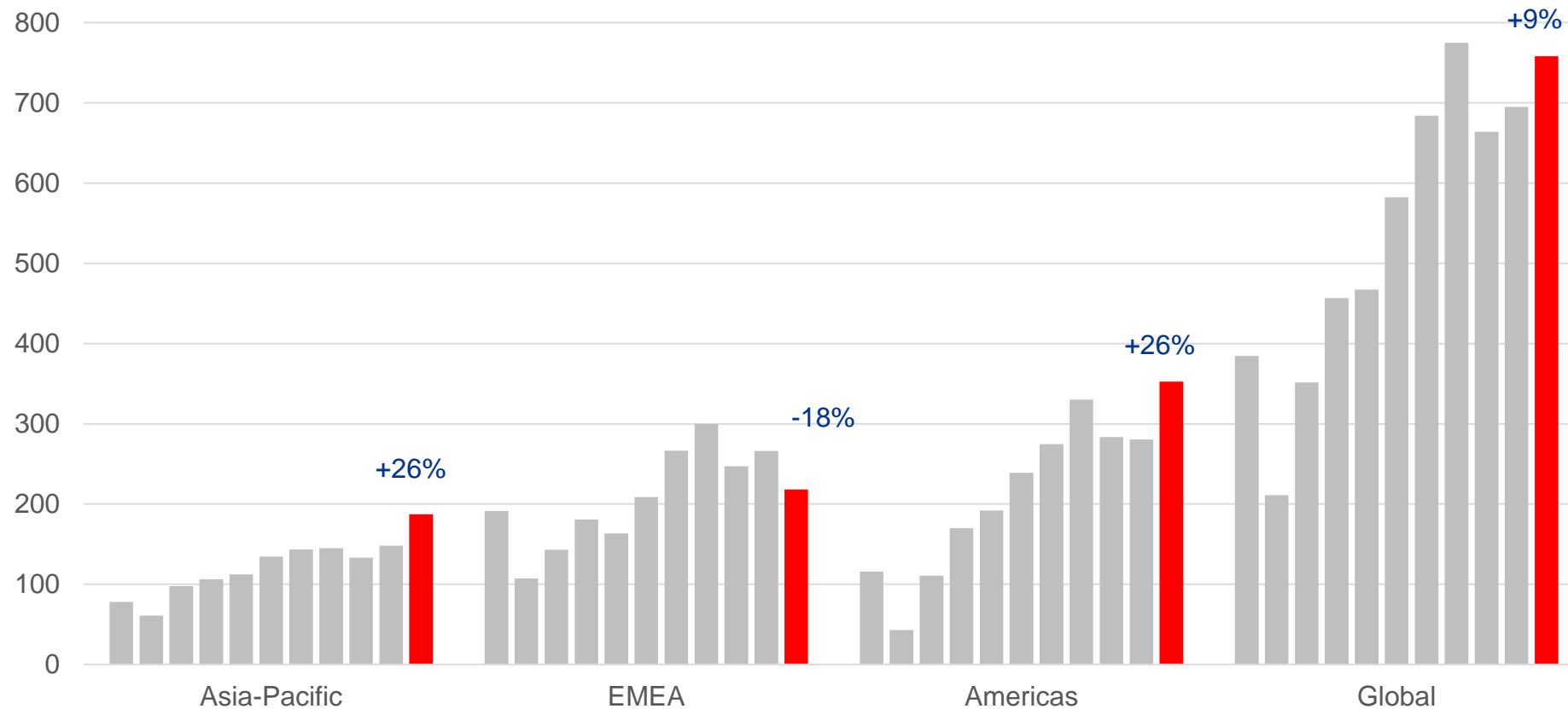


Náš region



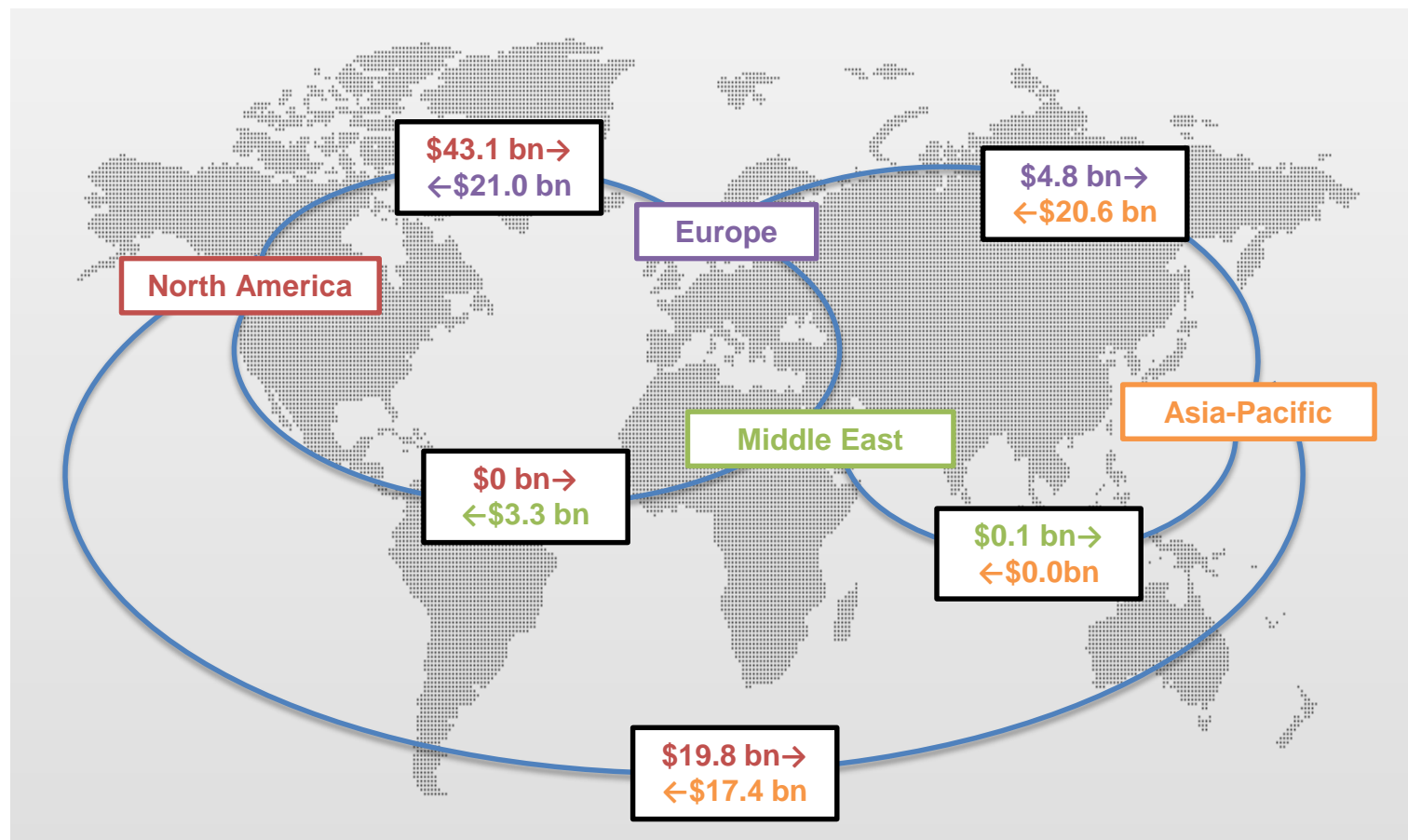
**Bankovní
financování**

Objem transakcí globálně 2008 – 2018 (v mld. USD)



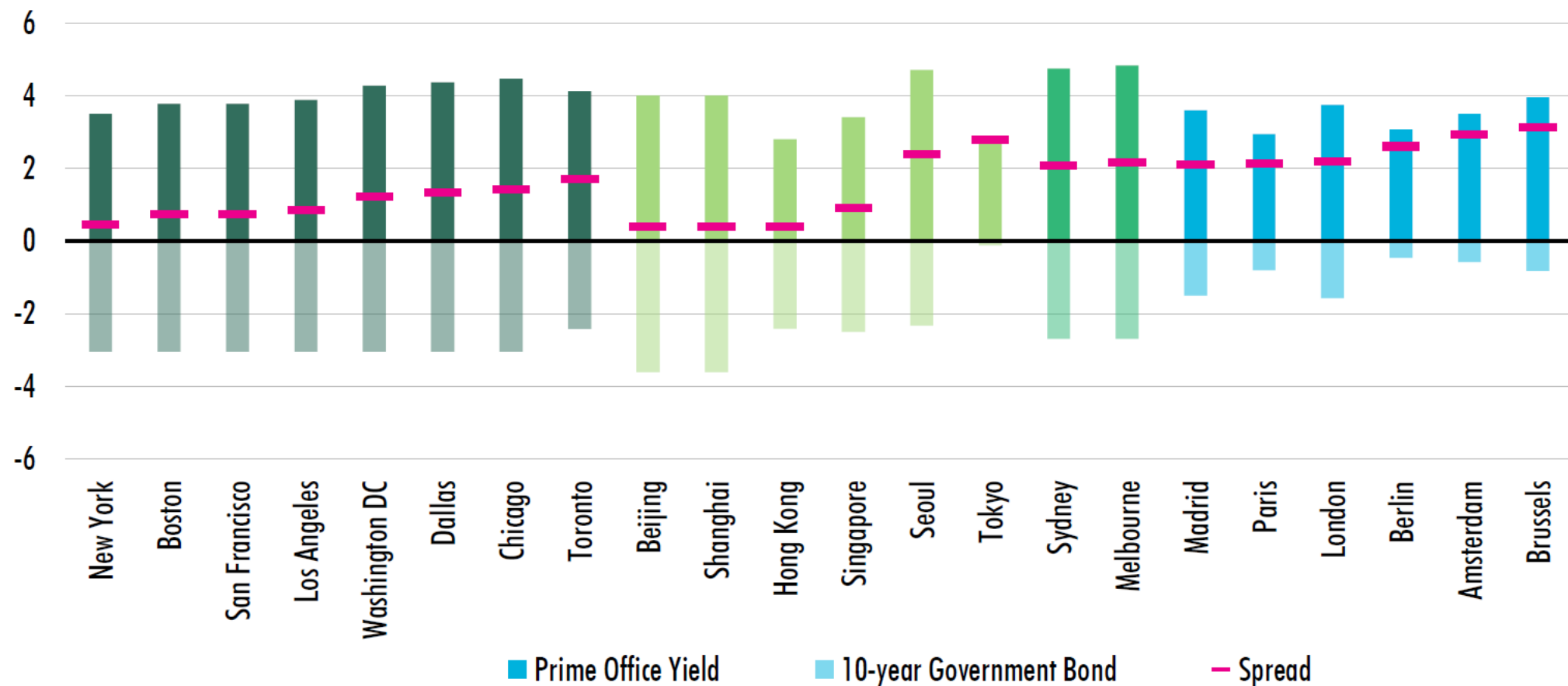
Zdroj: Real Capital Analytics/Knight Frank Research; Segment: – Retail, Industrial, Hotel, Office

Inter-Regional Flows 2018



Zdroj: Real Capital Analytics/Knight Frank Research

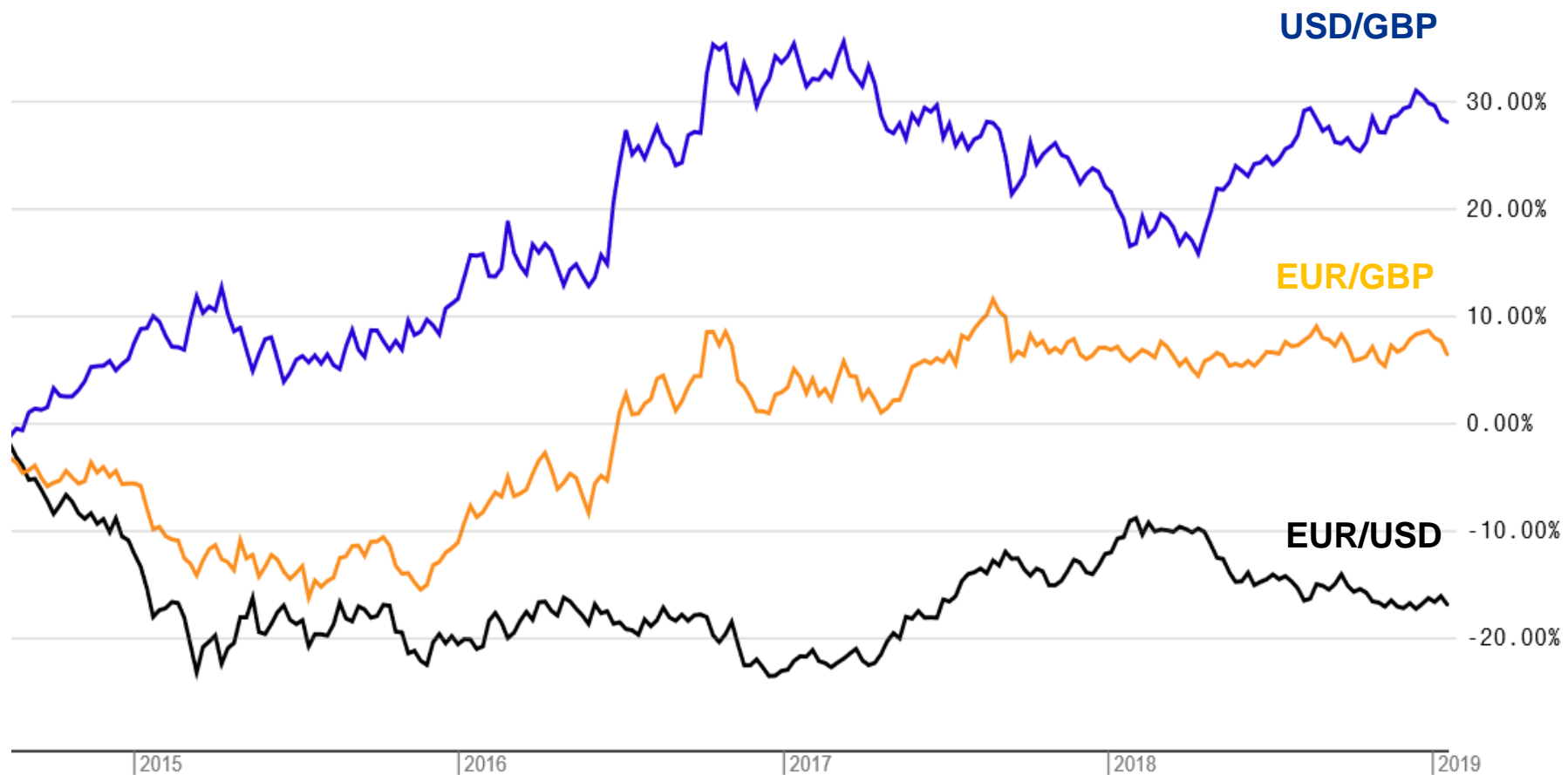
Real Estate's Premium Over Bonds - Q3/2018



Zdroj: CBRE Research & Macrobond, Q3 2018



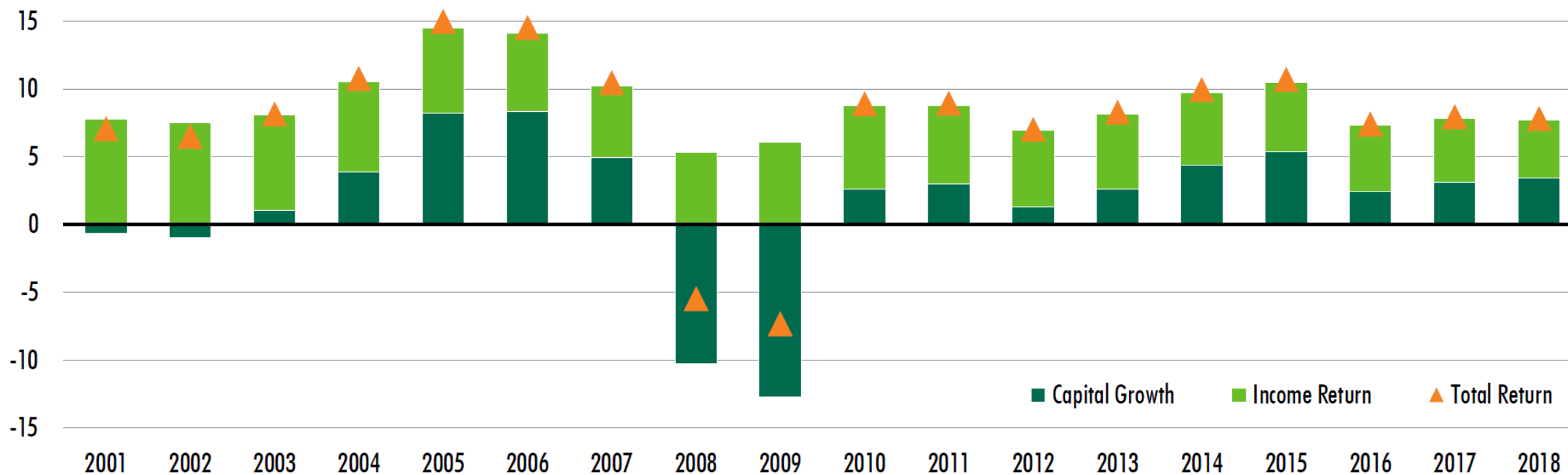
Vývoj měnových kurzů



Zdroj: Bloomberg



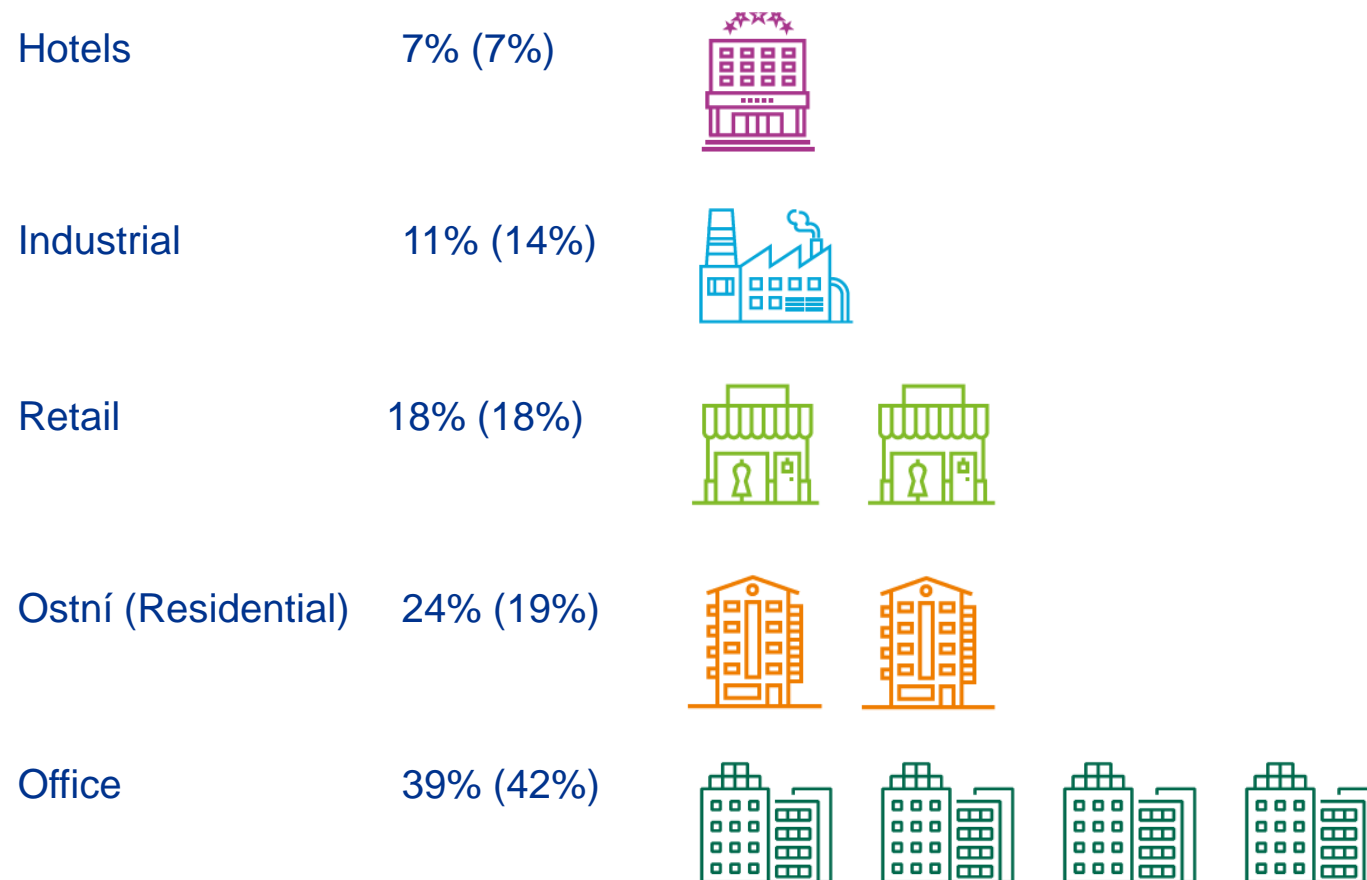
Global real estate income & capital returns- Q3/2018



Zdroj: CBRE Research & Macrobond, Q3 2018



Náš region Investice dle sektorů - Evropa, Česko a Polsko

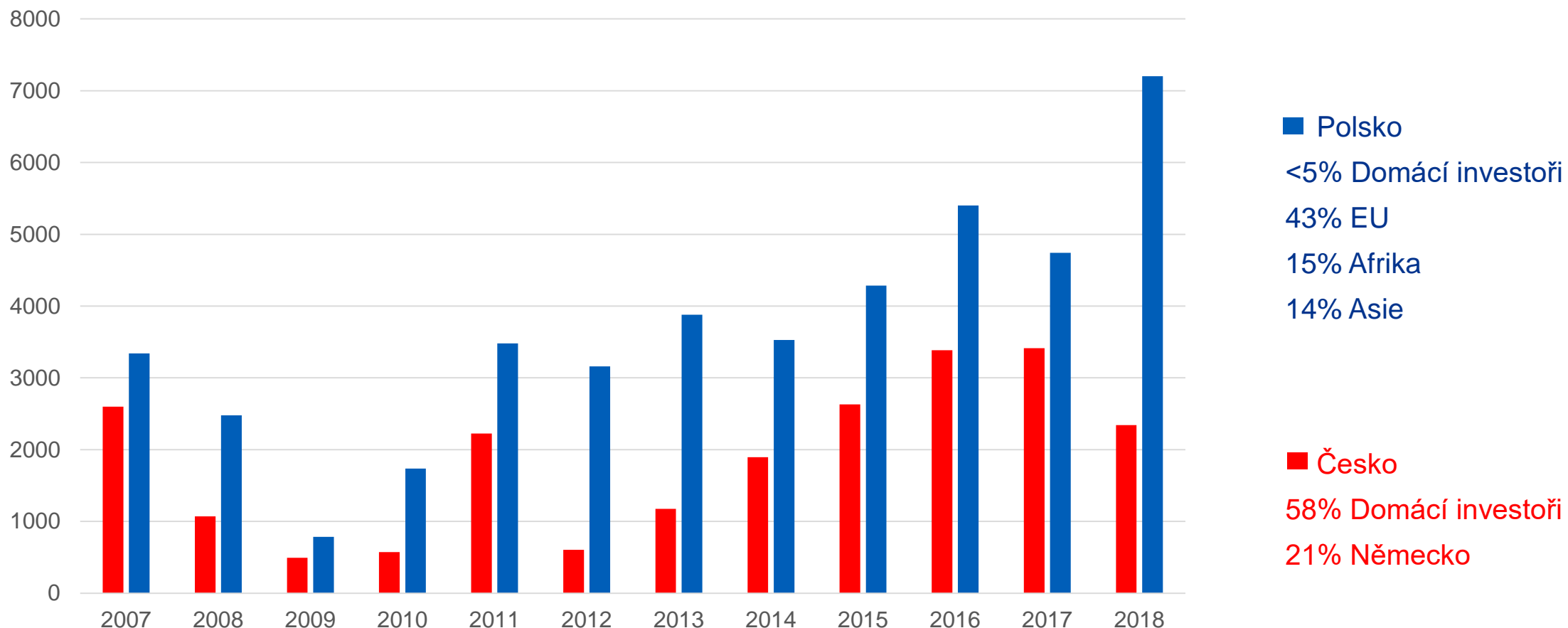


| Česko | | |
|------------|-----|---|
| Hotels | 2% | |
| Industrial | 22% | ▲ |
| Retail | 30% | ▼ |
| Ostatní | 2% | |
| Office | 44% | ▲ |

| Polsko | | |
|------------|-----|---|
| Hotels | 1% | ▼ |
| Industrial | 26% | ▲ |
| Retail | 35% | ▼ |
| Ostatní | 0% | |
| Office | 38% | ▲ |

Zdroj: Evropa - CBRE EUROPEAN INVESTMENT MARKET SNAPSHOT, Q3 2018, období Q4/2017 – Q3/ 2018, Česko – BNP Paribas Real Estate, 2018, Polsko – CBRE, 2018

Náš region - Objem transakcí (mil EUR)



Zdroj: Knight Frank, CBRE, 2018 odhad

Náš region - Prime office - Yield / rent

| Yield v % | | | | | |
|------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
| Mnichov | ↓ | 2,80% | 3,15% | 3,50% | 3,75% |
| Berlín | ↓ | 3,00% | 3,25% | 3,75% | 4,25% |
| Vídeň | ↓ | 3,75% | 3,90% | 4,25% | 4,60% |
| Praha | ↔ | 4,80% | 4,75% | 5,25% | 5,50% |
| Varšava | ↔ | 5,25% | 5,25% | 5,25% | 6,00% |
| Bukurešť | ↔ | 7,50% | 7,50% | 7,50% | 7,50% |
| Roční nájem v EUR / m2 | | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
| Mnichov | ↑ | 443 | 432 | 420 | 414 |
| Berlín | ↑ | 396 | 384 | 336 | 282 |
| Vídeň | ↔ | 309 | 309 | 309 | 309 |
| Praha | ↑ | 246 | 240 | 234 | 234 |
| Varšava | ↑ | 288 | 276 | 288 | 276 |
| Bukurešť | ↑ | 222 | 216 | 216 | 216 |

Zdroj: Knight Frank

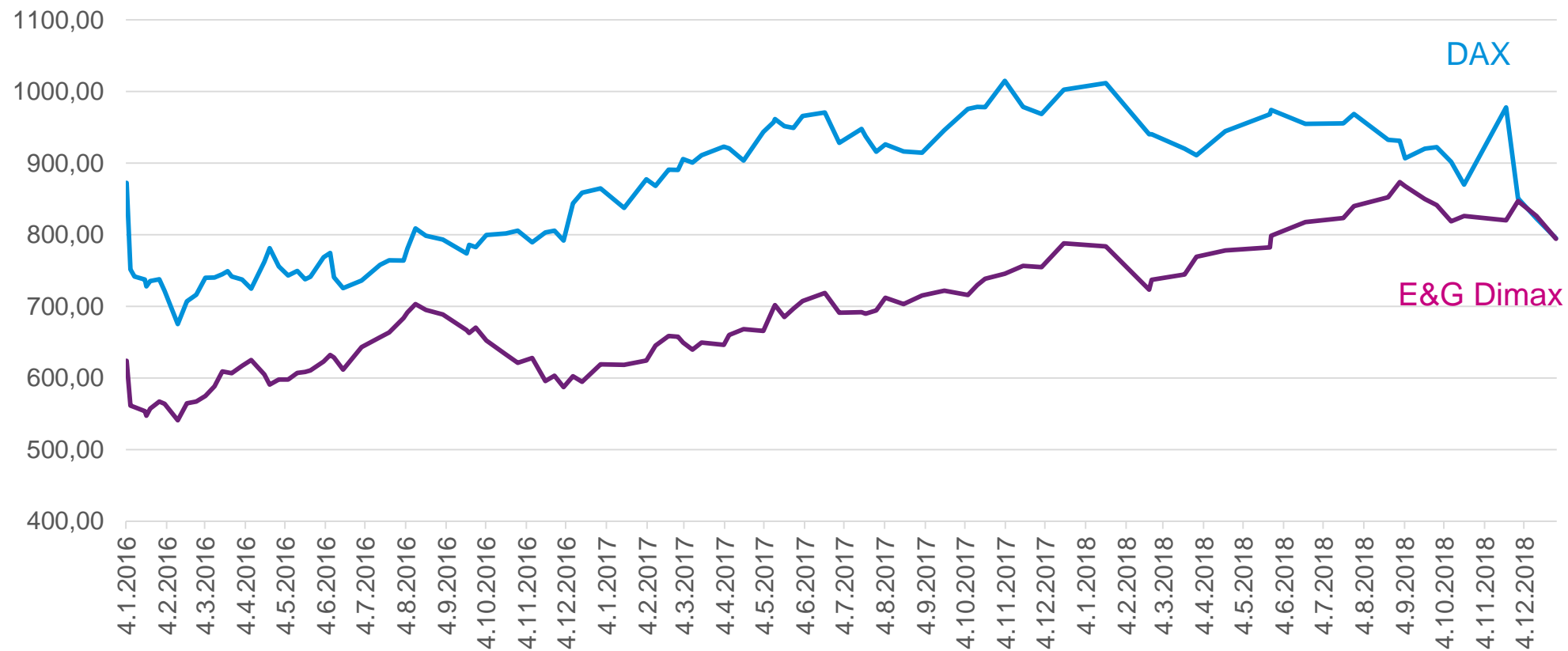


Náš region - akciový trh - index Dimax x DAX (1988-2018)



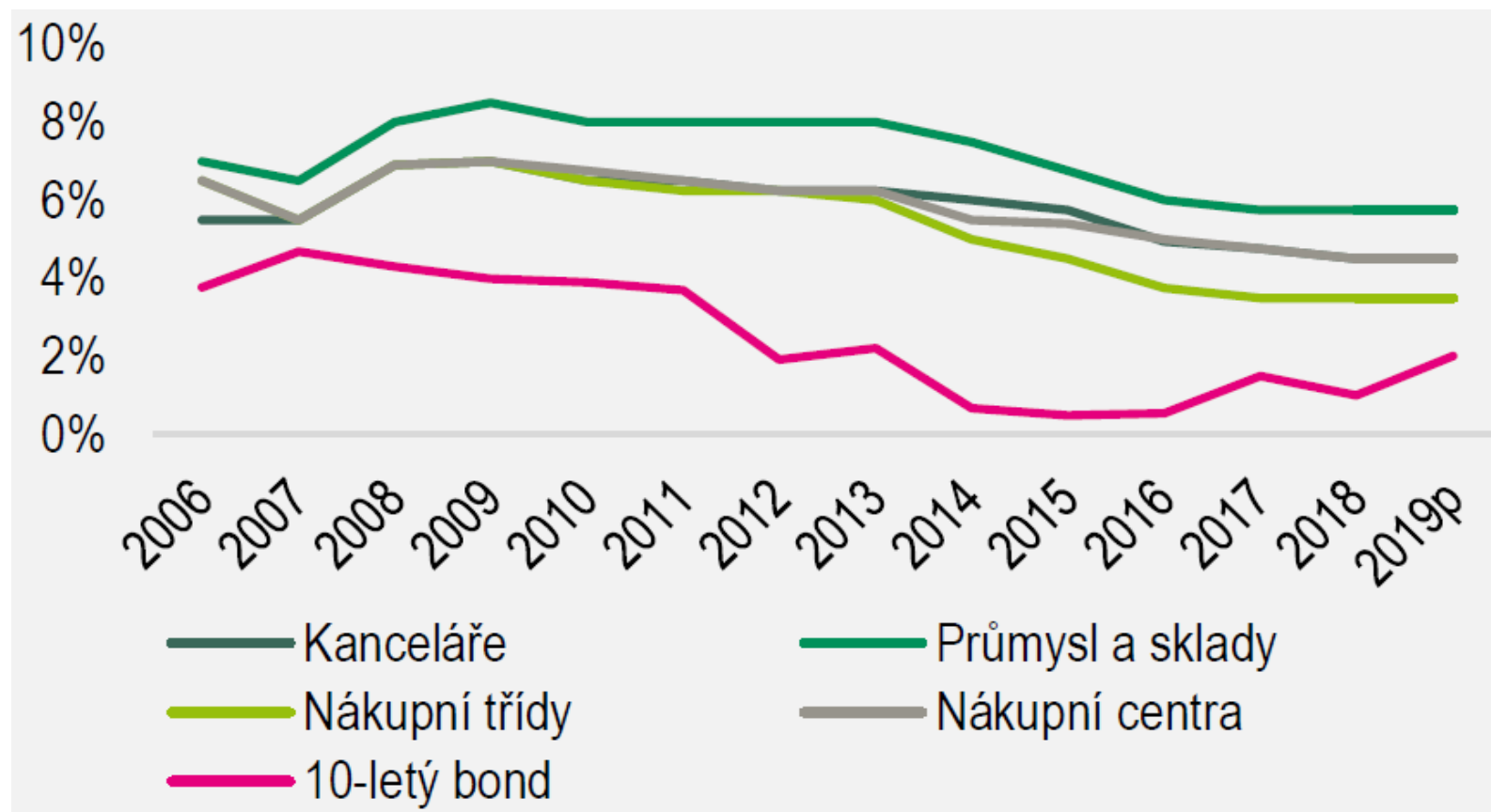
Zdroj: Bankhouse Ellwanger & Geiger, Bloomberg, 30.12.2018, E G Dimax – index 55 německých nemovitostních společností obchodovaných na burze ve Frankfurtu

Náš region - akciový trh - Dimax x DAX (2016-2018)



Zdroj: Bankhouse Ellwanger & Geiger, Bloomberg, 30.12.2018

Česko - vývoj yieldu x 10 letý bond (v %)

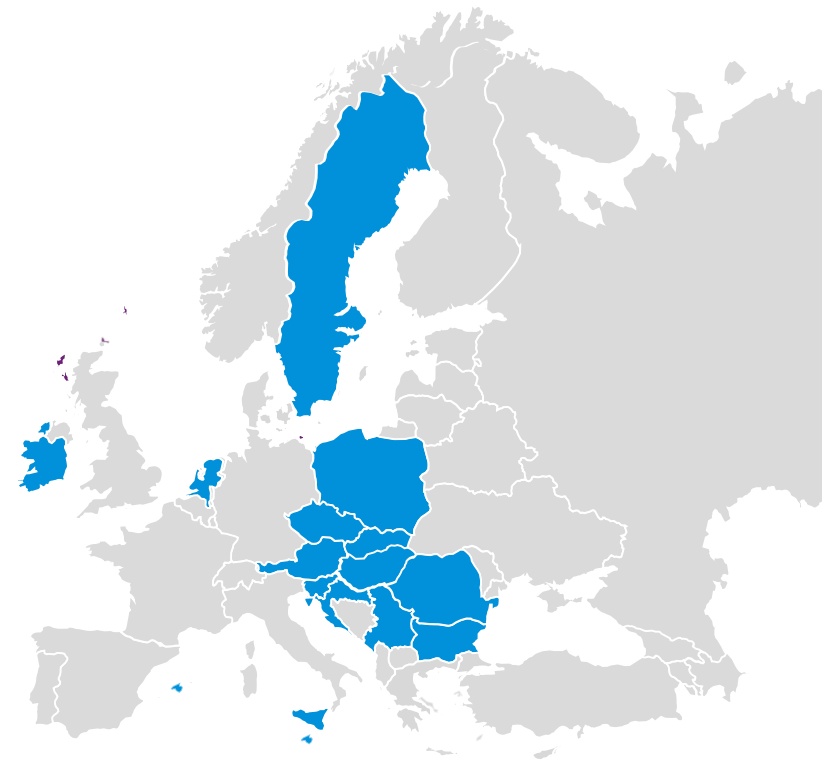
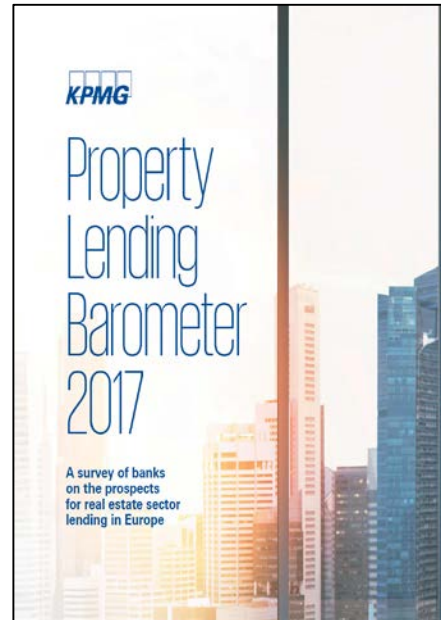
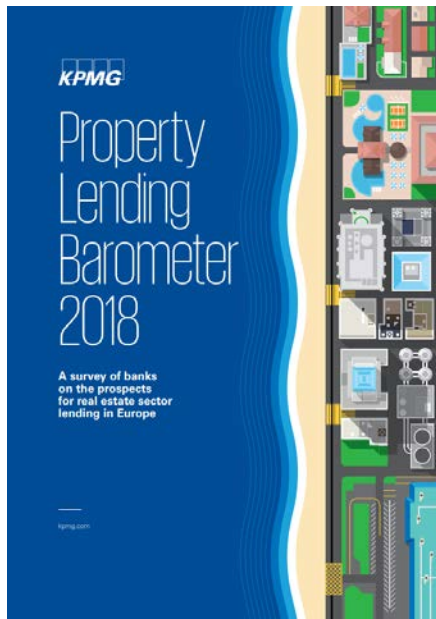


Zdroj: BNP Pariba Real Estate 2018

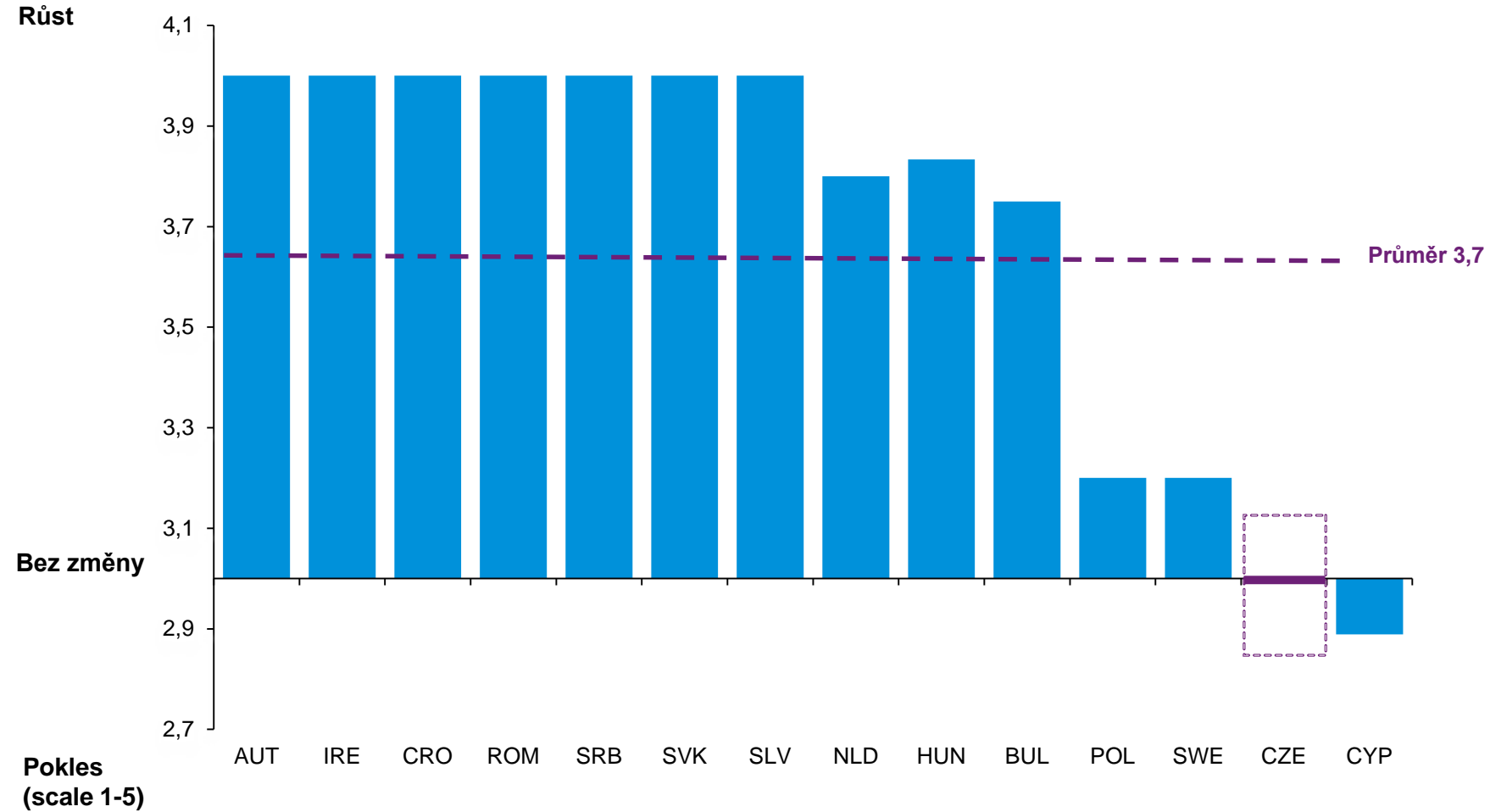
KPMG Lending Barometer 2018

- Bankovní financování v Evropě
- Očekávání bankéřů
- Podmínky bankovního financování
- Vývoj a trendy
- Účast 90 bank ze 14 zemí z toho 12 bank v Česku
- Výzkum květen – červen 2018

9. ročník studie

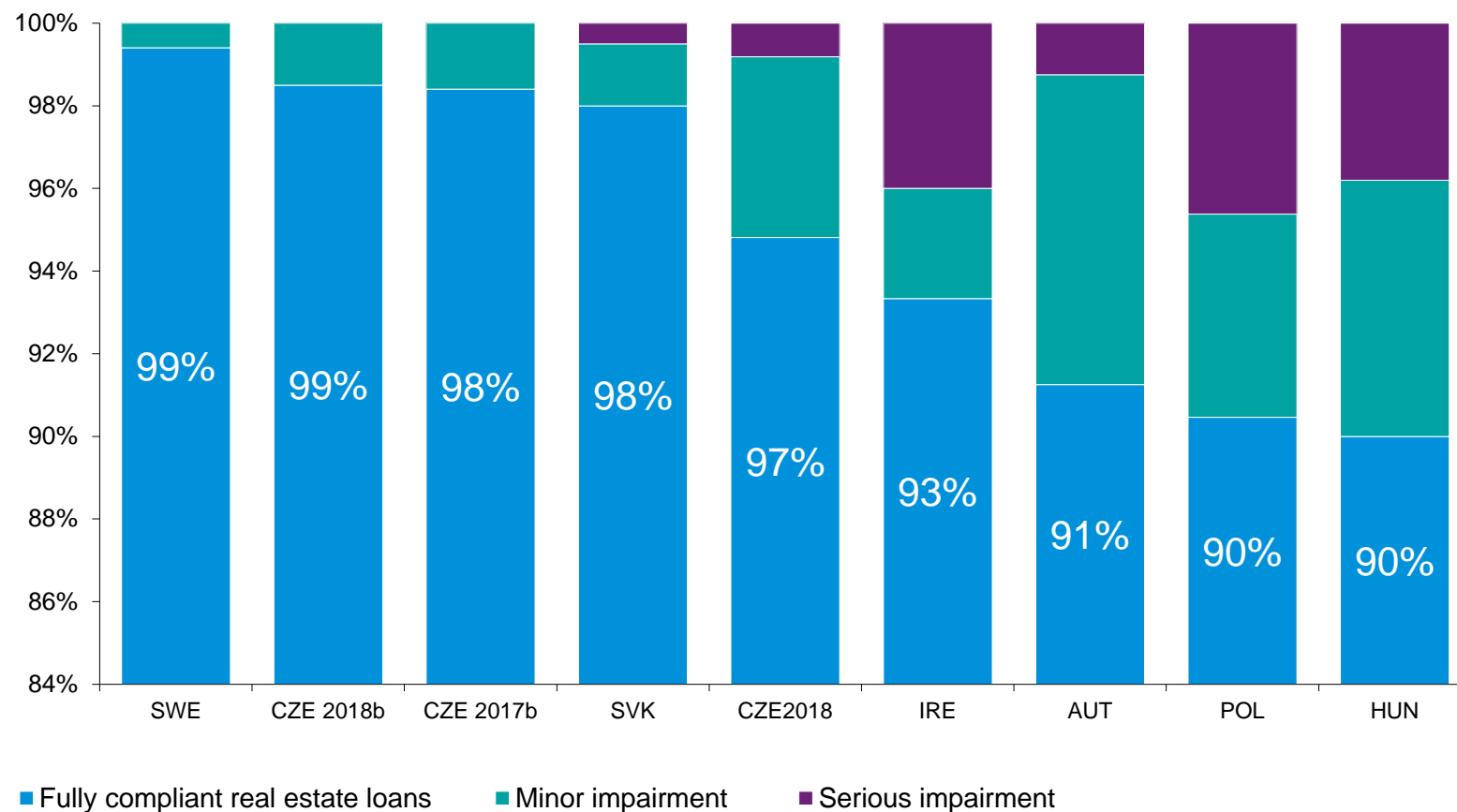


Očekávaná změna úvěrového portfolia - RE

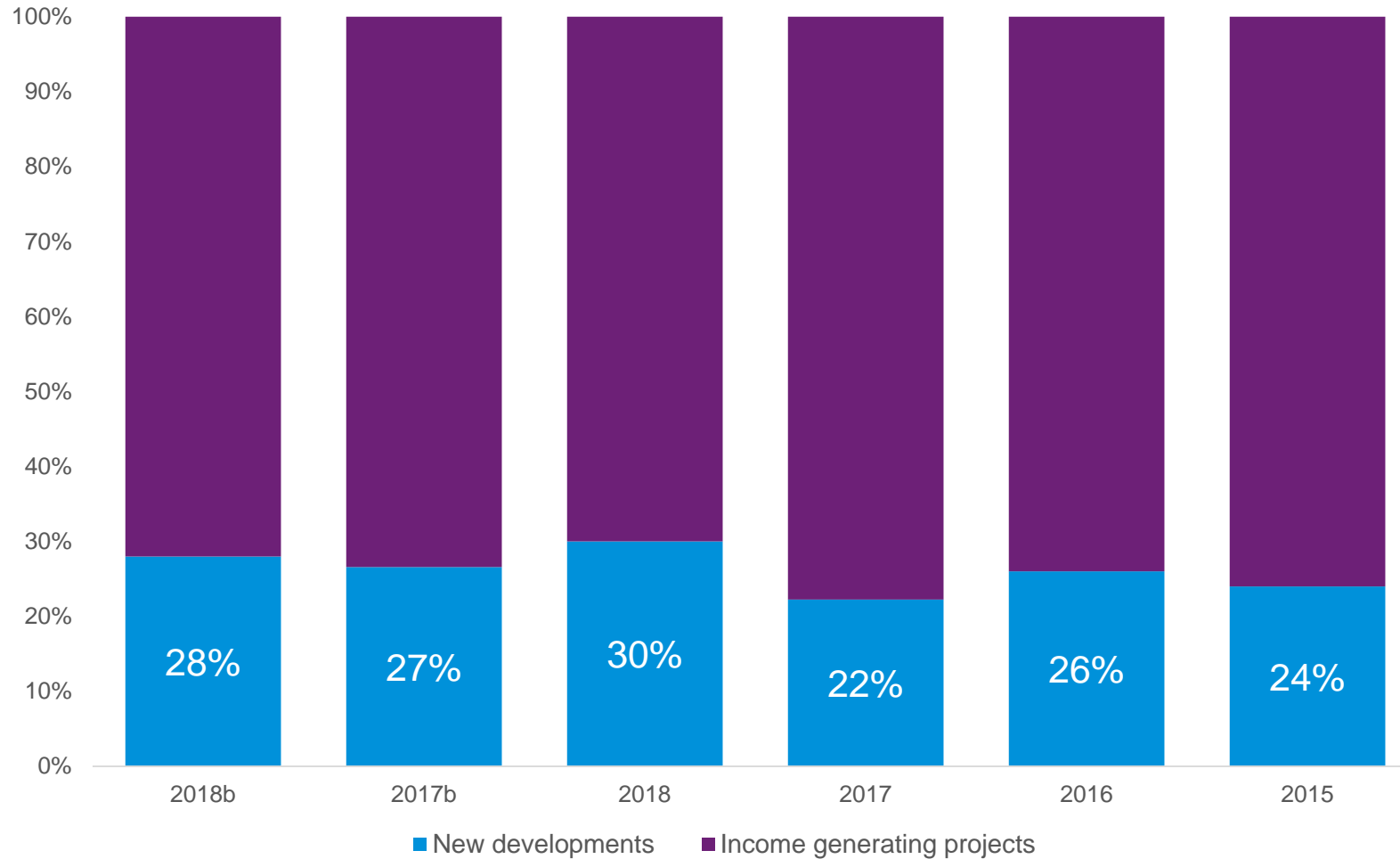


Poznámka: Stupnice 1 – 5 (1 – významný pokles, 5 – významný nárůst)

Podíl problémových úvěrů



New development x Income generating projects



Preference bankerů - new development

| | Office | Residential | Retail | Industrial /Logistics | Hotel /Resort |
|-----------------|--------|-------------|--------|-----------------------|---------------|
| Europe 2018 AVG | ***** | **** | ** | *** | * |
| CZE 2018b | *** | **** | ** | ***** | * |
| CZE 2018 | **** | ***** | ** | *** | * |
| CZE 2017 | **** | ***** | ** | *** | * |
| CZE 2016 | *** | ***** | ** | **** | * |
| CZE 2015 | ** | ***** | *** | **** | * |
| CZE 2014 | *** | ** | ***** | **** | * |
| CZE 2013 | ***** | **** | *** | ** | * |

Podmínky financování- Income generating projects

Loan to value CZE 2018

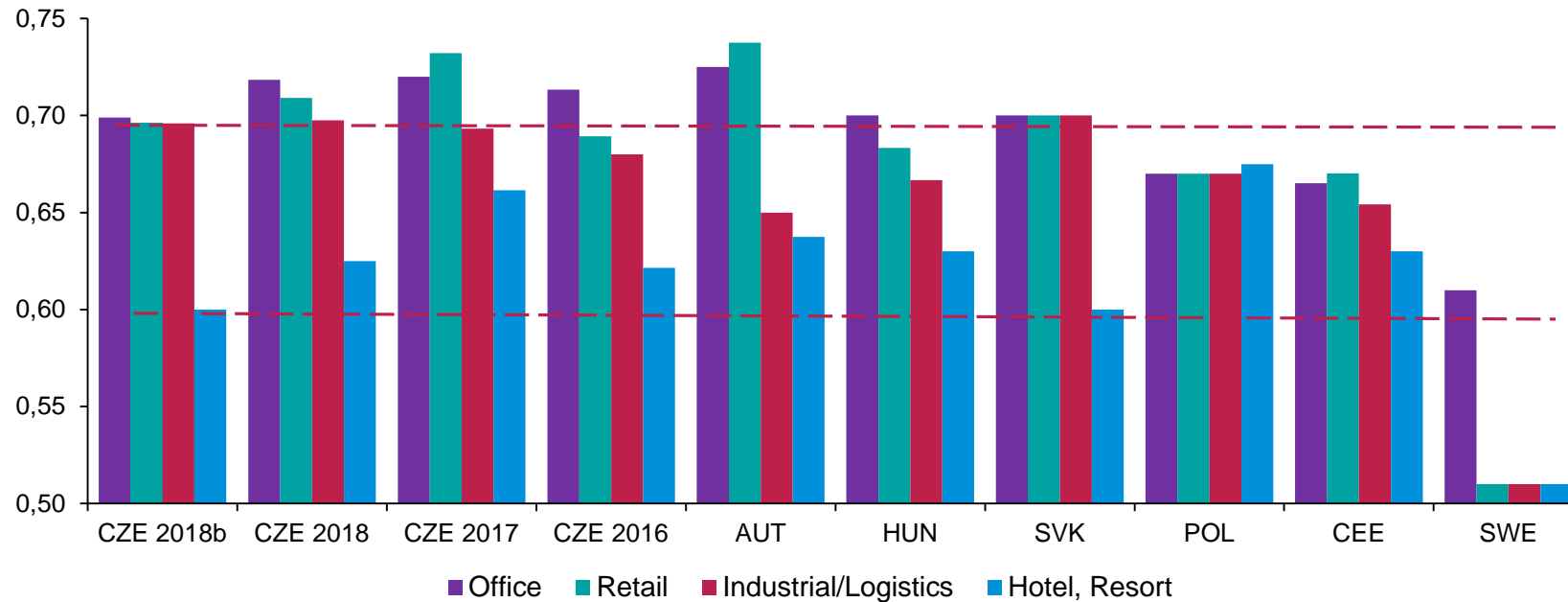
— Office 72 % (2017: 72 %)

— Retail 71 % (2017: 73 %)

— Industrial/Logistics 70 % (2017: 69 %)

— Hotel, resort 63 % (2017: 66 %)

Debt service coverage ratio 1,2 (2017: 1,2)

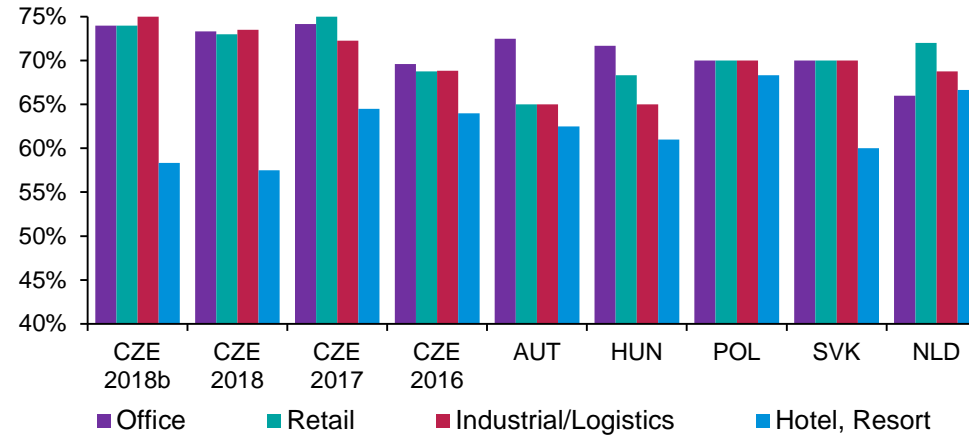


Podmínky financování – New development

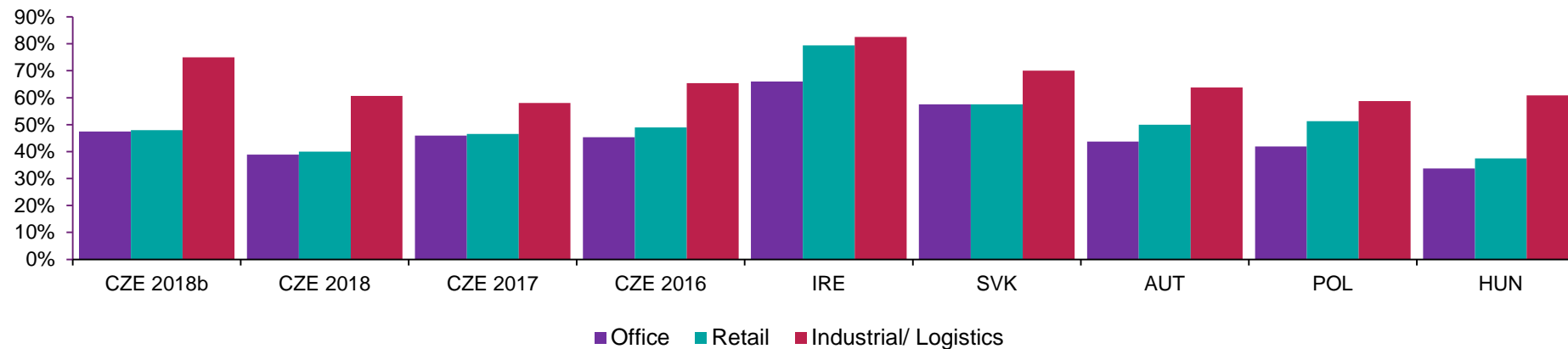
Loan to cost ratio CZE 2017

- Retail 73 % (2017: 75 %)
- Office 73 % (2017: 74%)
- Industrial/Logistics 74 % (2017: 72 %)
- Hotel, Resort 58% (2017: 65 %)

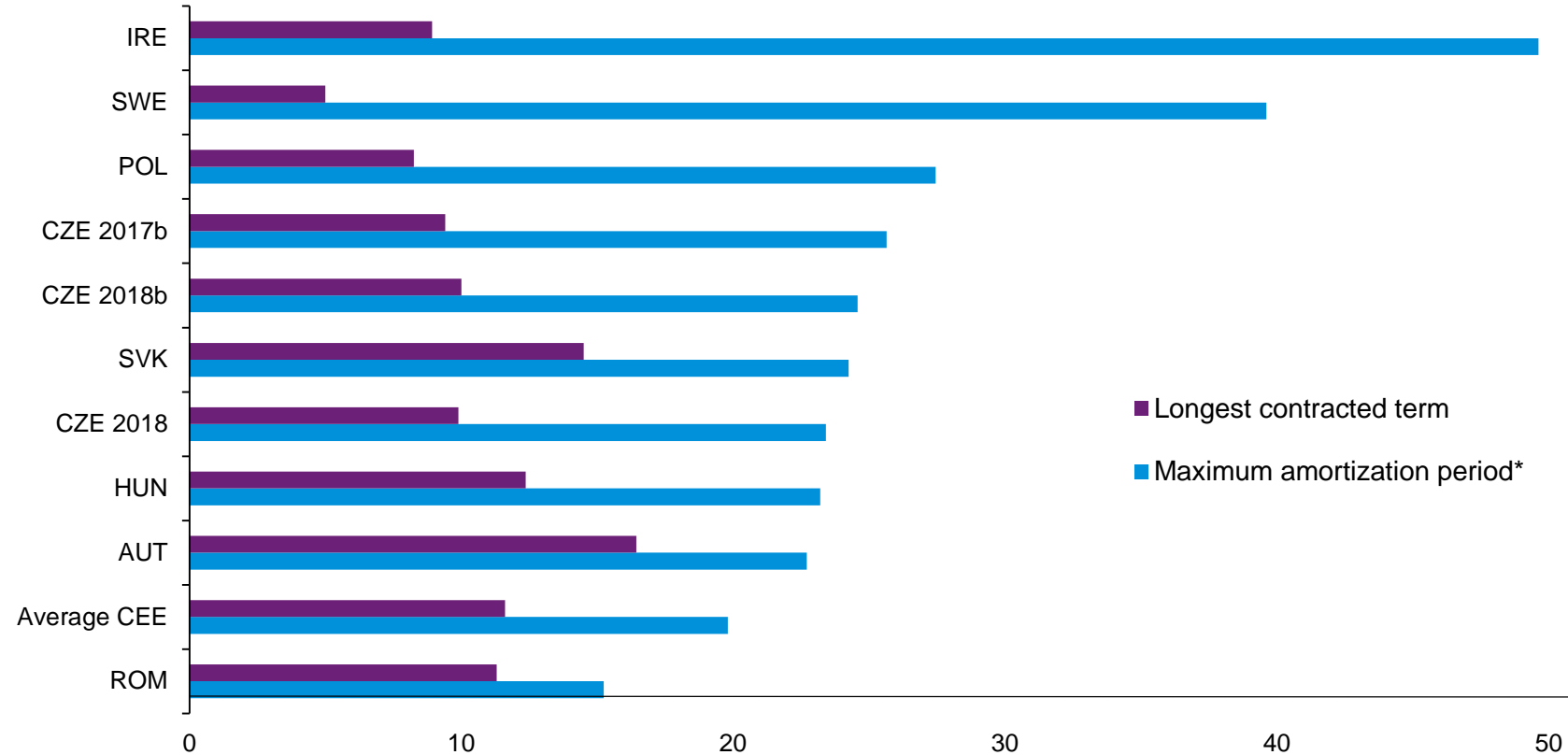
Loan-to-cost (LTC) ratio expectations



Pre-let ratio expectations



Maximální délka amortizace / nejdelší délka úvěru



* Implied maximum amortization period expressed in years which is calculated from the minimum annual amortization rates (expressed in percentage) provided by the surveyed banks.

Česká republika - 5 Big banks

Interest premium – income generating

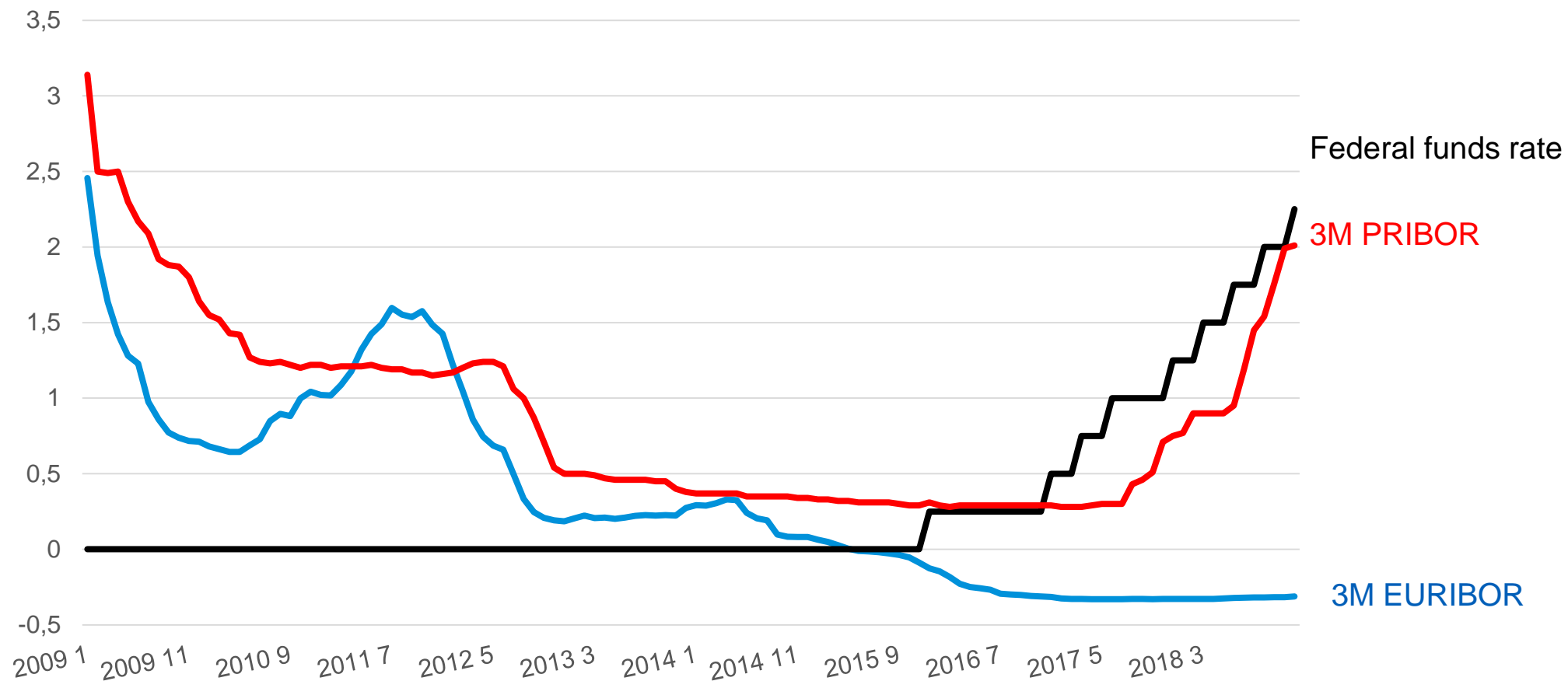
— Office 1,6–2,1%

— Retail 1,6–2,1%

— Industrial/Logistics 1,7– 2,1 %



Vývoj referenčních úrokových sazeb 2009-2018



Zdroj: ECB, ČNB, FED (dolní hranice intervalu)



Děkuji za pozornost

Pavel Kliment

pkliment@kpmg.cz

kpmg.cz

Informace zde obsažené jsou obecného charakteru a nejsou určeny k řešení situace konkrétní osoby či subjektu. Ačkoliv se snažíme zajistit, aby poskytované informace byly přesné a aktuální, nelze zaručit, že budou odpovídat skutečnosti k datu, ke kterému jsou doručeny, či že budou platné i v budoucnosti. Bez důkladného prošetření konkrétní situace a řádné odborné konzultace by neměla být na základě těchto informací činěna žádná opatření.

© 2019 KPMG Česká republika, s.r.o., společnost s ručením omezeným a člen sítě nezávislých členských společností KPMG přidružených ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Všechna práva vyhrazena. Název a logo KPMG jsou registrovanými ochrannými známkami či známkami KPMG International.