

INVESTICE

Rok 2019 byl jedním z nejúspěšnějších pro český nemovitostní trh.

Role domácích investorů je nenahraditelná a bude dále posilovat.

Monetární zásahy centrálních bank i jednotlivých vlád (např. poskytováním garancí úvěrů) budou zásadní pro budoucí vývoj trhu.

Existuje riziko bezprecedentních zásahů státu jak do ekonomiky, tak do vztahů mezi jednotlivými účastníky trhu s následným negativním vlivem na vývoj trhu.

OBJEM INVESTIC

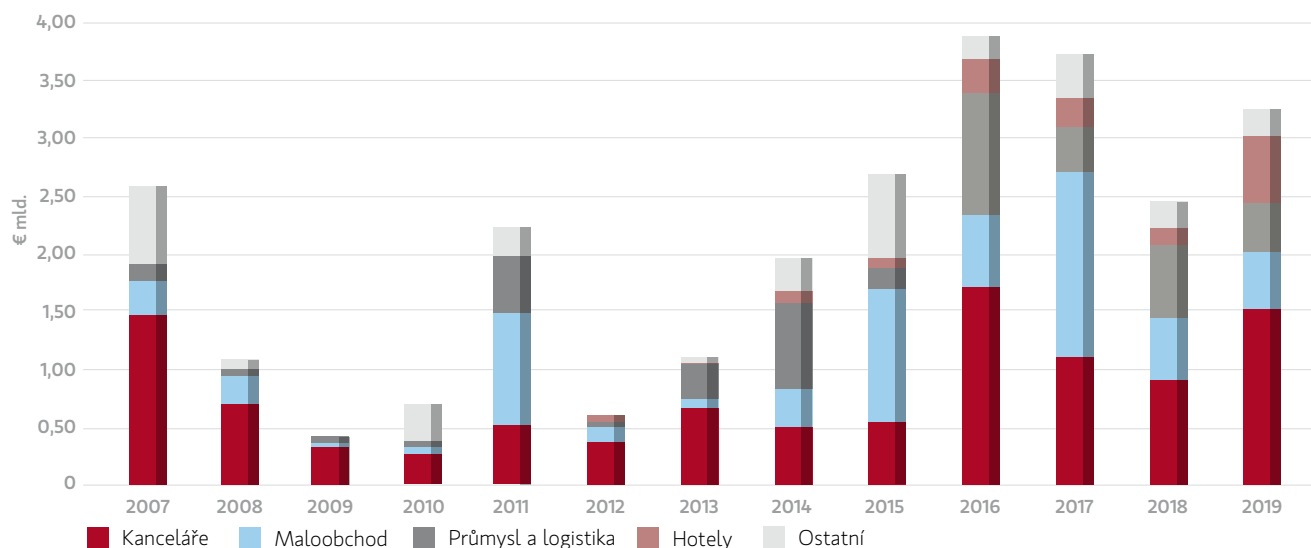
Rok 2019 opět prokázal stabilitu českého nemovitostního trhu. Objem nemovitostních transakcí přesáhl 3 miliardy EUR a v historii tak je třetí nejúspěšnější. Růst zaznamenal celý region střední a východní Evropy s dominantním Polskem, které roste již tři roky v řadě a v roce 2019 zaznamenalo nemovitostní transakce za 7,3 miliard EUR. Na Polsko připadá více než polovina všech transakcí v regionu. Po Česku, které uhájilo druhé místo za Polskem, je pro investory stále více atraktivnější Maďarsko a Rumunsko. V Evropě jako celku si i přes stagnaci udrželo vedoucí postavení Německo, následuje Velká Británie, kde pokračoval pokles objemu investic z důvodu nejistoty kolem brexitu, a Francie, která vykázala naopak mírný meziroční nárůst.

Pozitivní vývoj investic v našem regionu podpořil mimo jiné růst HDP v Česku (o 2,5 %), Polsku (4 %) nebo v Maďarsku (4,9 %), což bylo významně nad průměrem EU (1,5 %). Obdobná situace panovala také u nezaměstnanosti. Před vypuknutím koronavirové pandemie se očekávalo pro roky 2020 a 2021 mírnější ochlazení růstu u zemí našeho regionu než u ostatních zemí EU. Rozdílná situace platila u inflace, která byla naopak v našem regionu významně vyšší, než je průměr EU. Dopad koronavirové pandemie na hospodářství se k dnešnímu dni nedá odhadnout, a to speciálně s přihlédnutím ke globálnímu propojení jednotlivých ekonomik.

Pro další vývoj trhu je rozhodující zachování nízké úrovně úrokových sazeb centrálními bankami. Opětovné zavedení čistého odkupu dluhopisů v rámci programu nákupu aktiv (APP) ve výši 20 miliard eur měsíčně od listopadu 2019 můžeme považovat za signál Evropské centrální banky podporující zachování nízkých úroků v eurozóně již před začátkem pandemie. Snaha o zmírnění ekonomických dopadů pandemie a nastartování opětovného růstu ekonomiky pak bude ještě více narážet na zajištění hlavního cíle centrálních bank, a to cenové stability.



GRAF Objem transakcí v Česku (mld. EUR)



ZDROJ: TREND REPORT 2013–2019, KNIGHT FRANK, RCA

PŘEVAHA KANCELÁŘÍ A RŮST HOTELOVÉHO SEGMENTU

Kanceláře mají dlouhodobě největší podíl na investicích do nemovitostí, a to nejen v Česku, ale i globálně. Díky schopnosti nabídnout různou velikost a kvalitu nemovitosti představují pro různé skupiny investorů zajímavý produkt a stojí i za likviditou tohoto segmentu. V Praze se k tomu přidává nízká neobsazenost a potenciál v růstu nájmu, jehož výše je stále pod úrovní západních metropolí. Roli hraje i realizace nových projektů na trhu oproti ostatním segmentům a tím existence větší, i když stále omezené nabídky. Schopnost nabídnout kromě Varšavy i další města je jednou z konkurenčních výhod Polska oproti Česku, kde stále zůstává významná dominance jednoho centra – Prahy. Obdobná situace platí i v ostatních zemích. Například více než dvě třetiny z rekordních skoro šesti miliard EUR rakouských investic do nemovitostí v roce 2019 směřovaly do Vídně.

Za propadem investic v retailu v roce 2019 je absence významné transakce v řádech stovek milionů EUR, s kterými jsme se setkávali v minulých letech. Za investicemi v retailu stáli především domácí investoři a fondy, které se nevyhýbaly ani investicím v regionech a šly tak proti globálnímu odklonu investic do tohoto segmentu. Spolu s hotelovým segmentem se předběžně ukazuje, že právě segment maloobchodu by mohl být nejvíce poškozený probíhající pandemií.

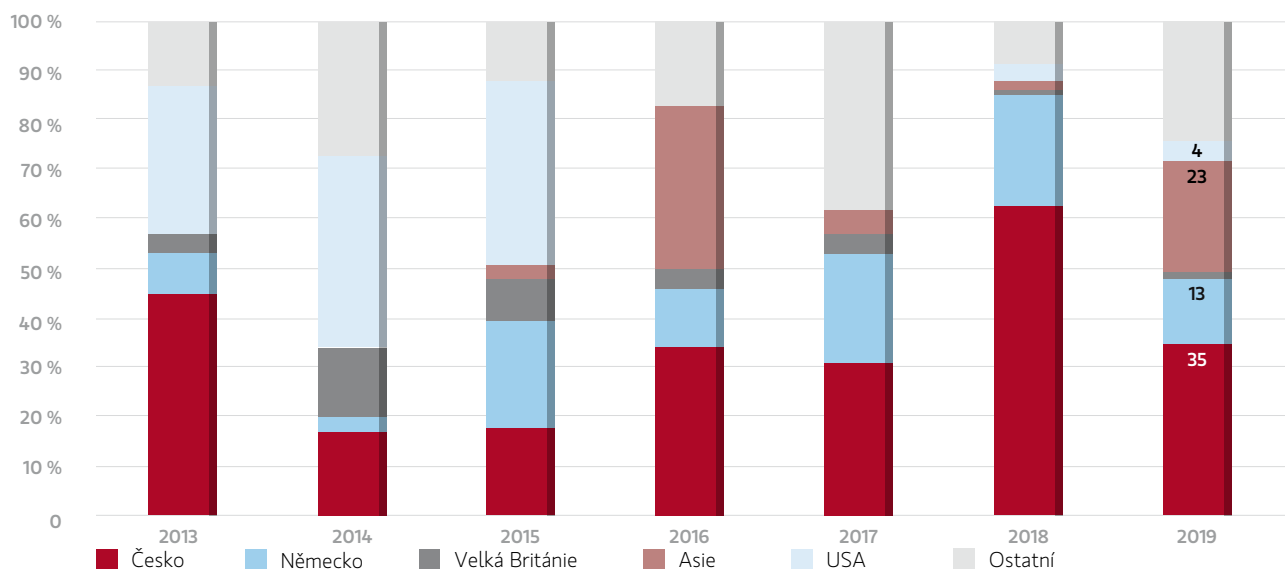
Segment průmyslových nemovitostí je charakteristický vysokou koncentrací investorů i developerů, kteří mimo výstavby u nás se čím dál více zaměřují na investice v zahraničí. Za nejvýznamnějšími transakcemi v tomto segmentu u nás pak stále zahraniční investoři, a to například i v případě prodeje budovy Amazonu v Dobrušce.

Dokončením prodeje pražského hotelu InterContinental vstoupil hotelový segment do svého rekordního roku, pokud jde o objem transakcí. Český trh tak kopíroval růst zájmu o tyto nemovitosti na evropské úrovni, růst turistického ruchu a chybějící ubytovací kapacity a také vyšší výnosnost oproti ostatním segmentům. Důkazem důvěry investorů v tento segment je po mnoha letech zahájení výstavby nových hotelů v Praze a příchod nových hotelových značek na náš trh. Investice do hotelů představuje pro mnoho investorů alternativu k chybějící nabídce v ostatních segmentech, a tak stejně jako v ostatních zemích byly právě investice do hotelů, nájemního bydlení nebo ubytování pro studenty a seniory aktuální téma. V roce 2019 i 2020 se začaly objevovat developerské projekty zaměřené na tento segment, který byl v minulosti spíše předmětem diskuzí a počátečních úvah. Rostoucí atraktivitu sektoru dokládá loňský prodej portfolia studentského bydlení (s kapacitou cca 2 000 míst) v Polsku japonskému investorovi. U nás rok 2020 odstartoval prodejem největšího portfolia nájemních bytů – společnosti Residomo. Probíhající pandemie spojená s omezením pohybu obyvatelstva a zastavením turistického ruchu má katastrofální následky pro hotelový segment a s velkou pravděpodobností se nedá očekávat významné oživení ani v druhé polovině roku 2020.

TUZEMŠTÍ INVESTOŘI

Podobně jako v Maďarsku nebo Rakousku, ale na rozdíl od Polska, představují tuzemští investoři nejvýznamnější investorskou skupinu. Aktivita domácích nemovitostních fondů roste a vznikají nové fondy. Impulsem pro rozvoj těchto fondů je nedokončená penzijní reforma a chybějící alternativní investiční příležitosti pro drobné investory. Svou roli hraje i relativní stabilita regulatorního prostředí v oblasti kolektivního financování. V roce 2019 došlo i ke změně strategie u některých významných tuzemských developerů, kteří se místo prodeje projektu po jeho dokončení přiklánějí k dlouhodobějšímu vlastnictví, a to především z důvodu nedostatku alternativních investičních příležitostí. Zároveň pokračoval trend v expanzi tuzemských investorů mimo Česko a dá se očekávat, že bude tento trend nadále pokračovat.

GRAF Investoři dle země původu 2013–2019



ZDROJ: TREND REPORT 2014–2019, KNIGHT FRANK

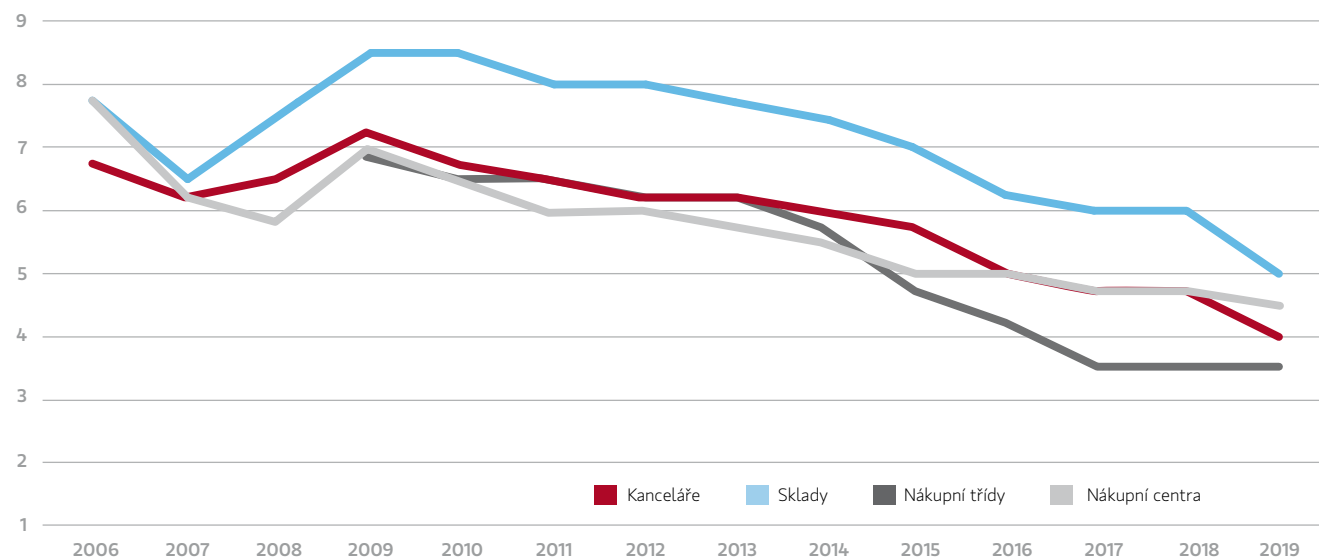
Obdobně jako v ostatních evropských zemích, roste v Česku podíl jihokorejských institucionálních investorů. Tito investoři se zaměřují na prémiové produkty v kancelářském či průmyslovém segmentu s cílem dosáhnout co nejvyššího stabilního příjmu. Významnou roli u nich hraje kurz mezi eurem a jejich domácí měnou a schopnost jeho výhodného zajištění korejskými bankami. Proto tito investoři preferují Evropu před USA, protože v USA ztráceli 100–150 bps oproti zisku ve stejné výši v Evropě. Otázkou je, jak dlouho tento stav vydrží a jaký to bude mít dopad na korejské investice v roce 2020. Podíl německých investorů především investičních fondů na investicích u nás je dlouhodobě stabilní a jsou to právě tyto investoři, kteří jsou schopni dorovnat cenovou nabídku jihokorejských investorů u prémiových nemovitostí. Mezi ostatní investory pak v roce 2019 patřili například investoři z Rakouska s podílem 7 % nebo Itálie a Kanady s 3 % podílem.

KOMPRESI VÝNOSOVÝCH MĚR (YIELDŮ) POKRAČUJE, RESPEKTIVE POKRAČOVALA

I přes mnoha očekávání jsme byli v roce 2019 stále svědky pokračující komprese yieldů u nás i v ostatních zemích s výjimkou retailů, kde došlo k mírnému zhoršení oproti minulému roku. V roce 2019 pokračoval trend ve snižování rozdílu mezi yieldy pro jednotlivé segmenty, což můžeme považovat za důsledek chybějící nabídky na trhu napříč segmenty. Zatímco dnes činí rozdíl mezi yieldy u prémiových kancelářů a průmyslových nemovitostí méně než 100 bp, před několika lety to bylo více než 200 bp. Při porovnání s Berlínem (2,75 %), Mnichovem (2,8 %) nebo Vídní (3,6 %) by pražský prime yield pro kanceláře (4 %) měl možnost dalšího růstu v případě, že by nepřišla koronavirová pandemie. Na druhou stranu je už nyní nižší než ve Varšavě (4,5 %) nebo v Budapešti (5,25 %). Pro porovnání se pak desetiletý český státní dluhopis se ke konci února 2020 obchodoval s yieldem 1,27 % a německý pak se záporným yieldem 0,63 %. Ochlazení trhu pak přinese opět nárůst rozdílů mezi prémiovými yieldy pro jednotlivé segmenty a dá se obecně očekávat jejich růst směrem nahoru.



GRAF Vývoj prime yieldu v Česku (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK, RCA

KLÍČOVÁ OČEKÁVÁNÍ PRO ROK 2020

Vývoj roku 2020 v oblasti investic do nemovitostí bude jednoznačně ovlivněn dobou trvání omezení v souvislosti s COVID-19 a rychlostí následné rekonvalescence české ekonomiky, i ekonomik nejvýznamnějších zahraničních investorů na nemovitostním trhu České republiky – tj. především Německa, vybraných asijských zemí (Jižní Korea) a Spojených států amerických.

Krátkodobě dojde k významnému poklesu až úplnému utlumení investiční aktivity se soustředěním na řízení operačního cash flow investorů.

Ve střednědobém horizontu očekáváme návrat nemovitostí na výsluní zájmu investorů. Vycházíme především z očekávání, že pro zotavení ekonomik po COVID-19 budou zásadní monetární zásahy centrálních bank i jednotlivých vlád (garance za bankovní úvěry). Dopady monetárního uvolňování na ceny a objem transakcí před COVID-19 byly jasně patrné a byly z našeho pohledu zásadní pro několikaletý růst nemovitostního trhu.

V očekávání budoucího vývoje mohou v takto dynamické době nabýt většího vlivu faktory, které jsou bezprecedentní s minulostí – například objem státních zásahů do ekonomik, společenský tlak, omezení možnosti zahraničních investorů volně disponovat s dividendami svých investic a podobně. Potenciální vliv výše uvedených zásahů by byl spíše negativní. Základní trend – očekávaný převis poptávky posílený extrémně levným financováním ale bude pro budoucnost zásadní.

Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

**Náš multidisciplinární tým se postará
o všechny aspekty vašeho projektu.**

Propojením znalostí, dat a technologií
pomáháme přizpůsobit vaše podnikání
v oblasti nemovitostí neustálým změnám.

[kpmg.cz](https://www.kpmg.cz)

Anticipate tomorrow. Deliver today.

