



DISKUZNÍ SETKÁNÍ

TREND REPORT 2023

TREND
REPORT
2023



PARTNEŘI ARTN



PARTNEŘI TREND REPORTU 2023





MODERÁTOR



Pavel KLIMENT
KPMG

PANELISTÉ



Zdenka KLAPALOVÁ
KNIGHT FRANK



Martina JŮZOVÁ
Česká spořitelna



Jan FRAIT
ČNB



Martin VAŠEK
Hypoteční banka
ČSOB Stavební
spořitelna



MODERÁTOR



Pavel KLIMENT
KPMG

PANELISTÉ



Milan KRATINA
Accolade



Marcel SOURAL
Trigema



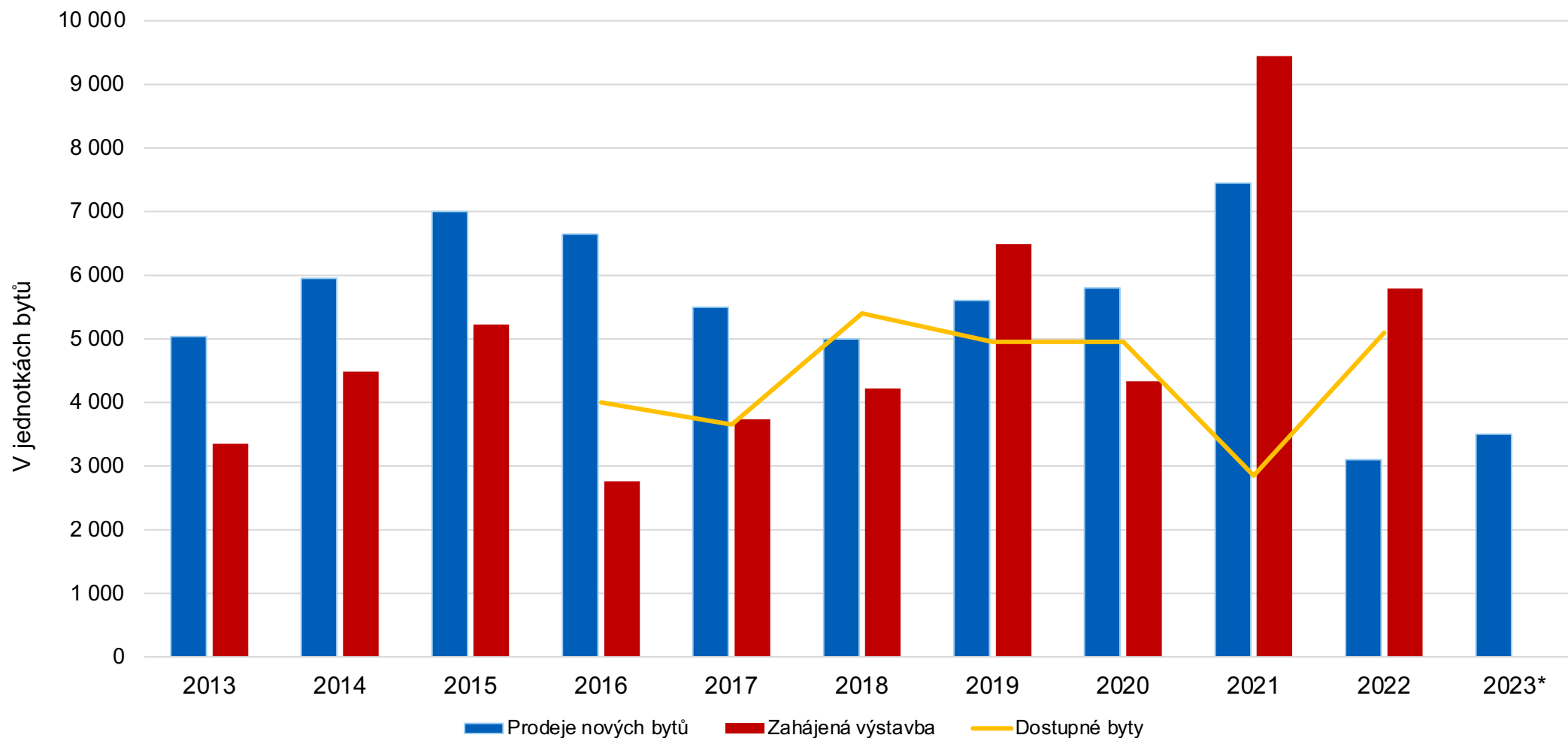
Petr PALIČKA
Penta

Trend Report 2023

- **16. vydání** (vydáván od roku 2002)
- **19 autorů** pokrývajících všechny segmenty trhu
- **10 aktuálních témat**
- **Výzkum** mezi zástupci odborné veřejnosti



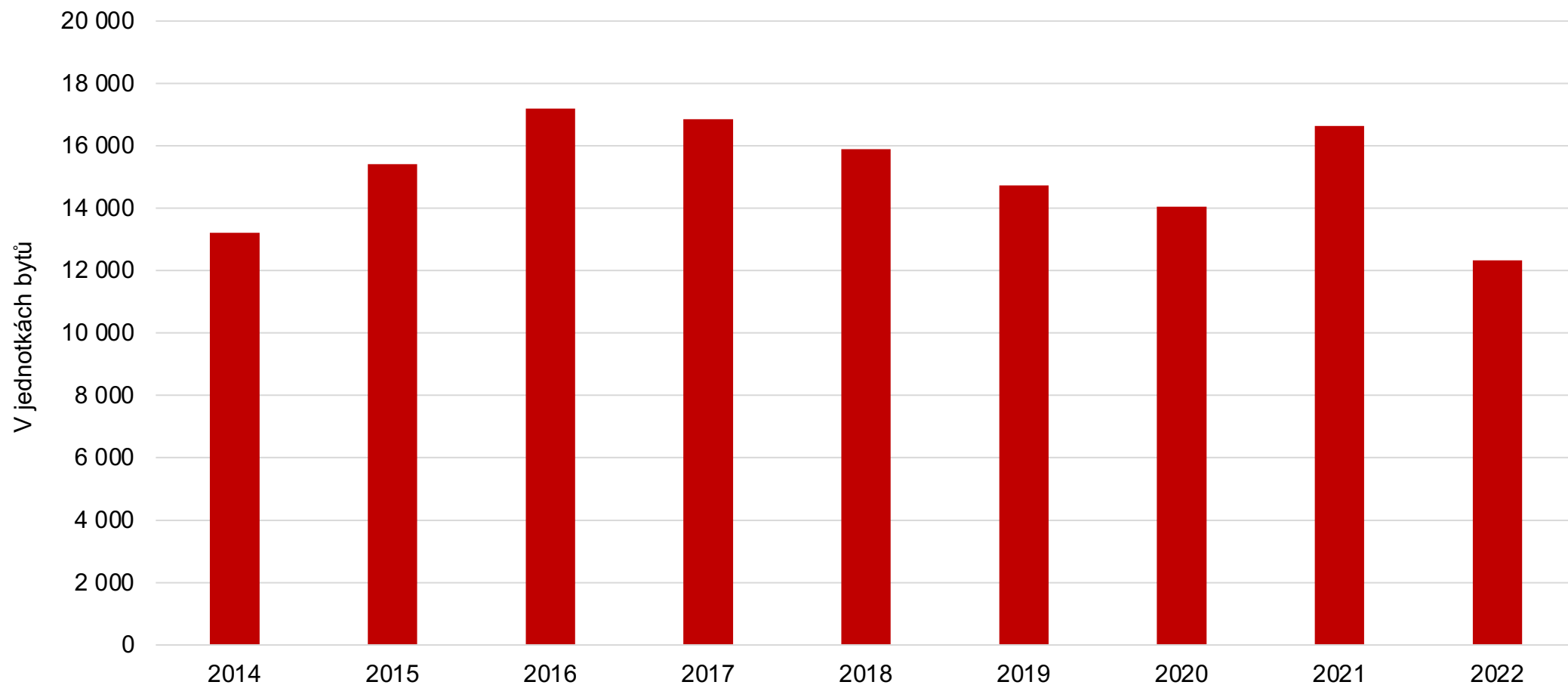
Rezidenční trh: Propad prodejů nových bytů v Praze



Zdroj: Trigema (2013) Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014–2015) Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2023), Statistický úřad, Dostupné nové byty stav Q4

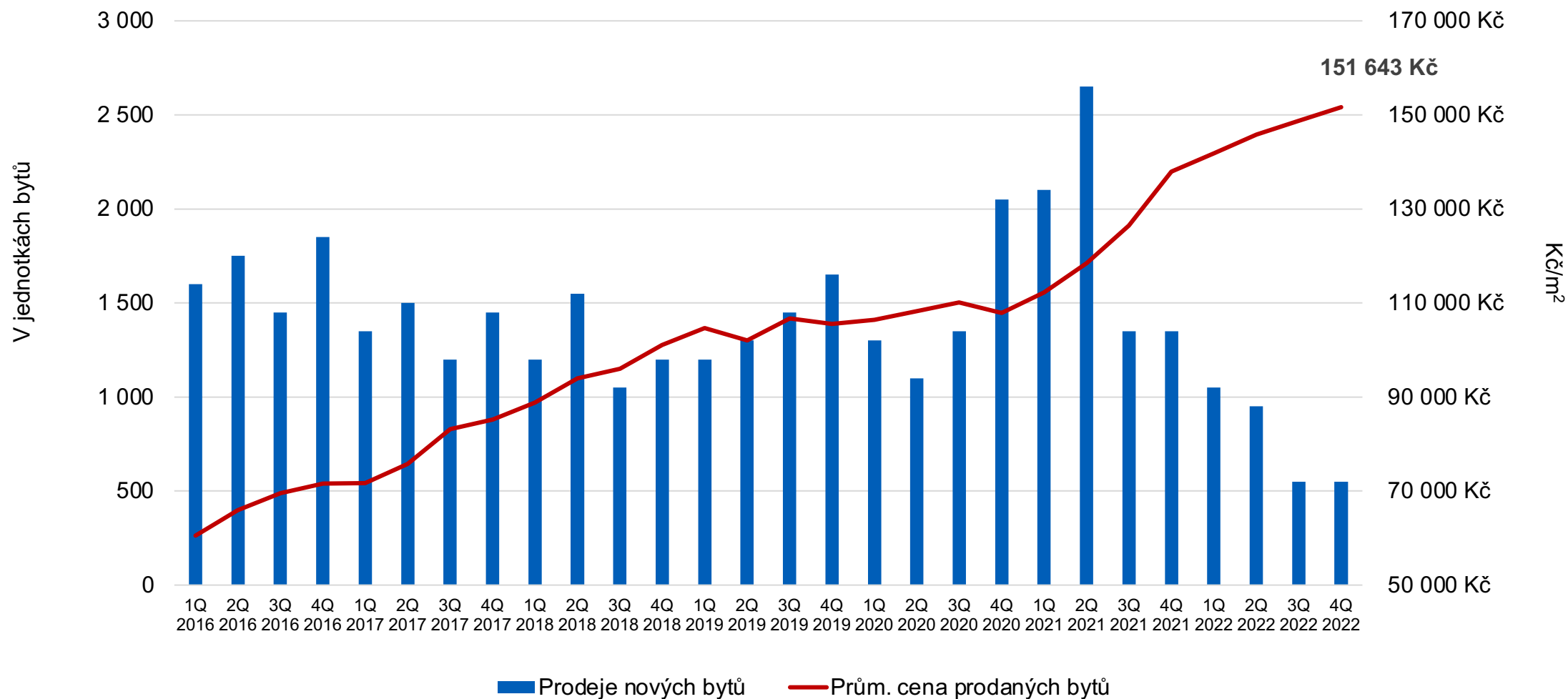
* Rok 2023 – odhad

Rezidenční trh: Celkové prodané byty v Praze



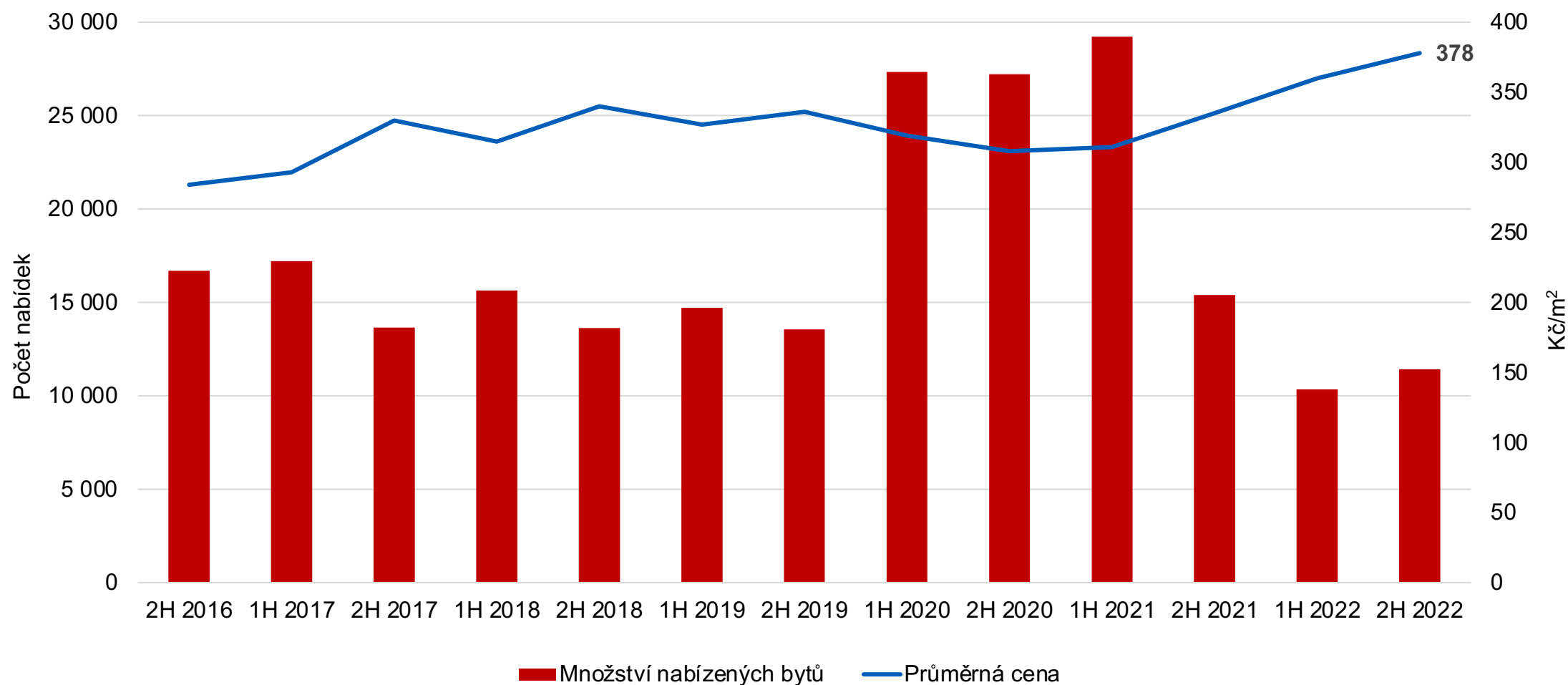
Zdroj: ČÚZK, zpracováno společností CENTRAL EUROPE HOLDING

Rezidenční trh: Praha – Cena nového bytu a objem prodeje

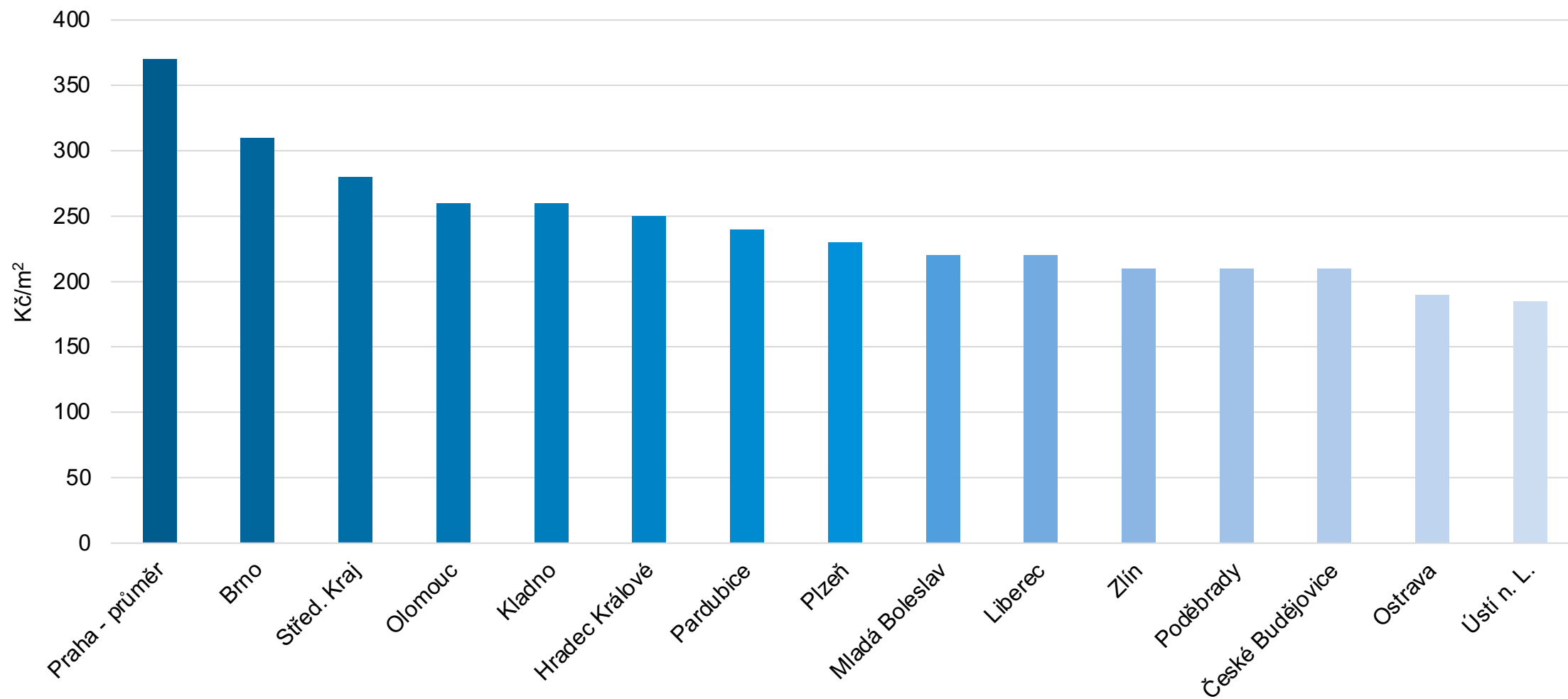


Zdroj: Prodané byty, Trigema (2013) Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014–2015) Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2022)

Rezidenční trh: Praha – Vývoj nabídky a ceny pronájmů

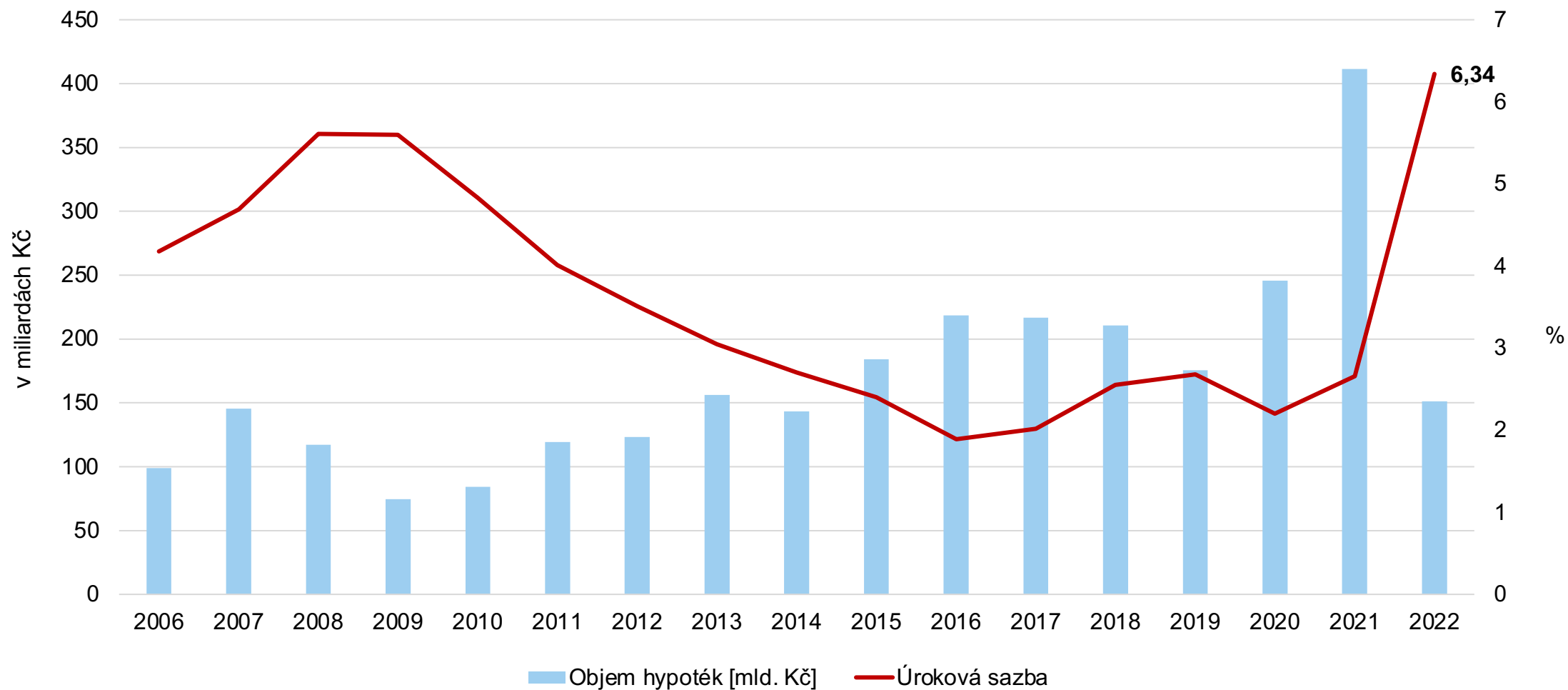


Rezidenční trh: ČR – Průměrné nájemné v regionech



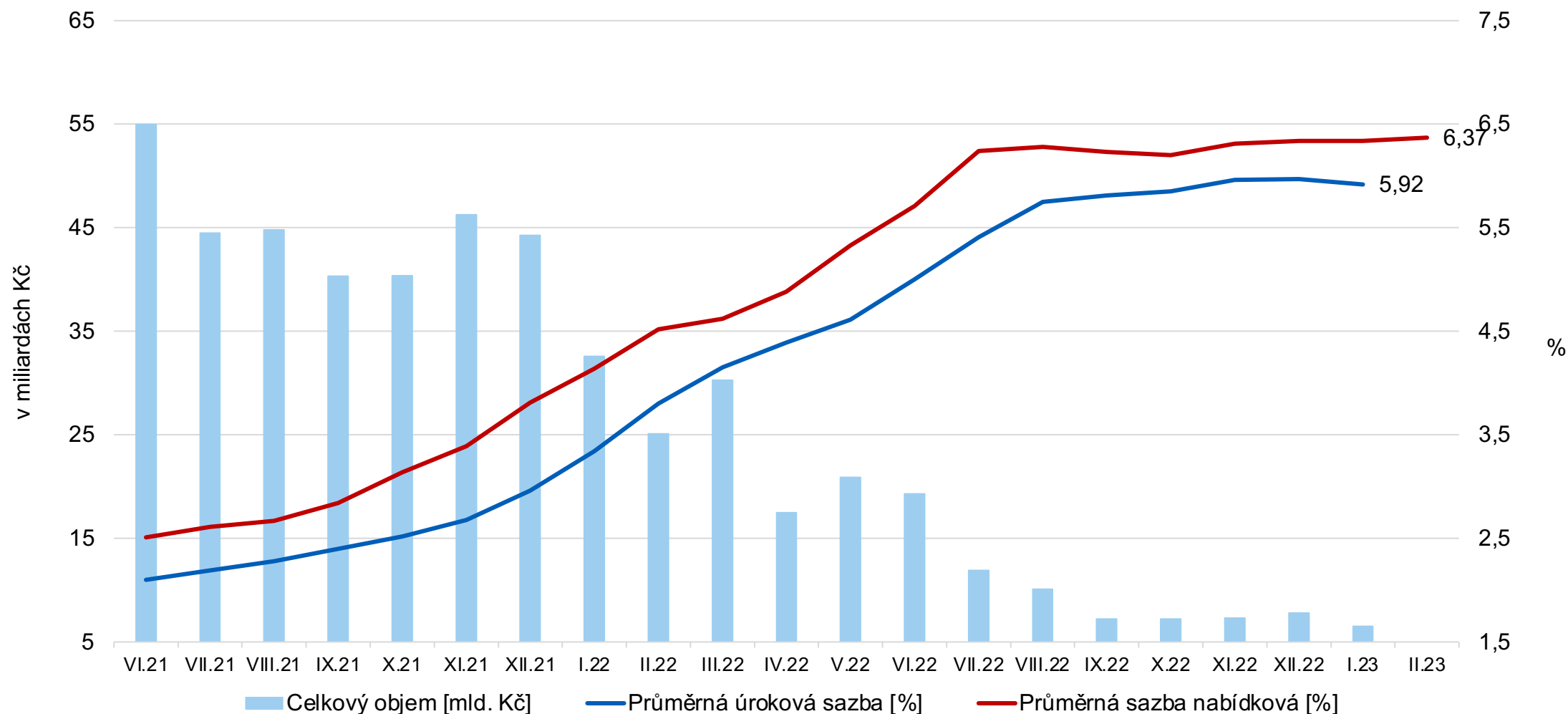
Zdroj: ČUZK, zpracováno společností CENTRAL EUROPE HOLDING

Rezidenční trh: Vývoj sazeb a objemu hypotečních úvěrů



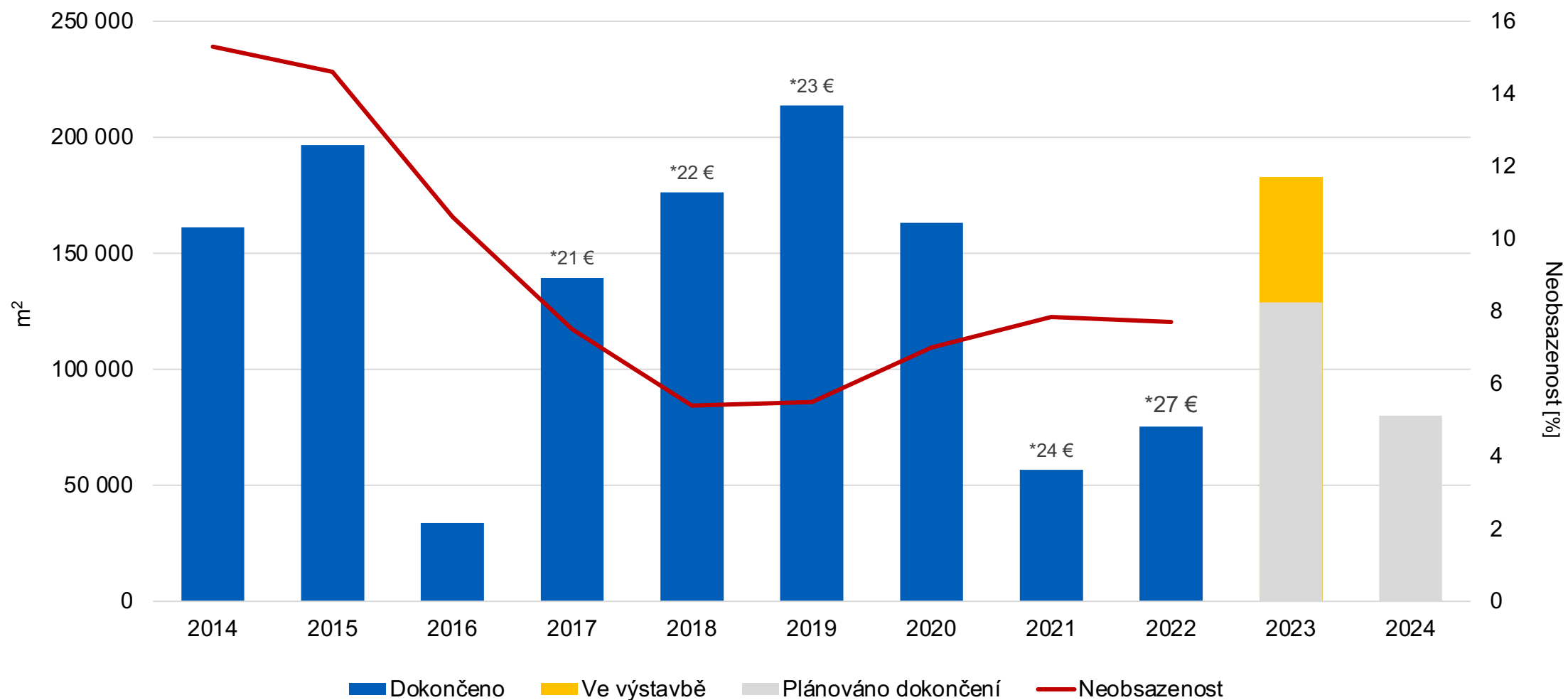
Zdroj: Fincentrum Hypoindex, Ministerstvo pro místní rozvoj, bez hypotečních úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny

Rezidenční trh: Vývoj sazeb a objemu hypotečních úvěrů



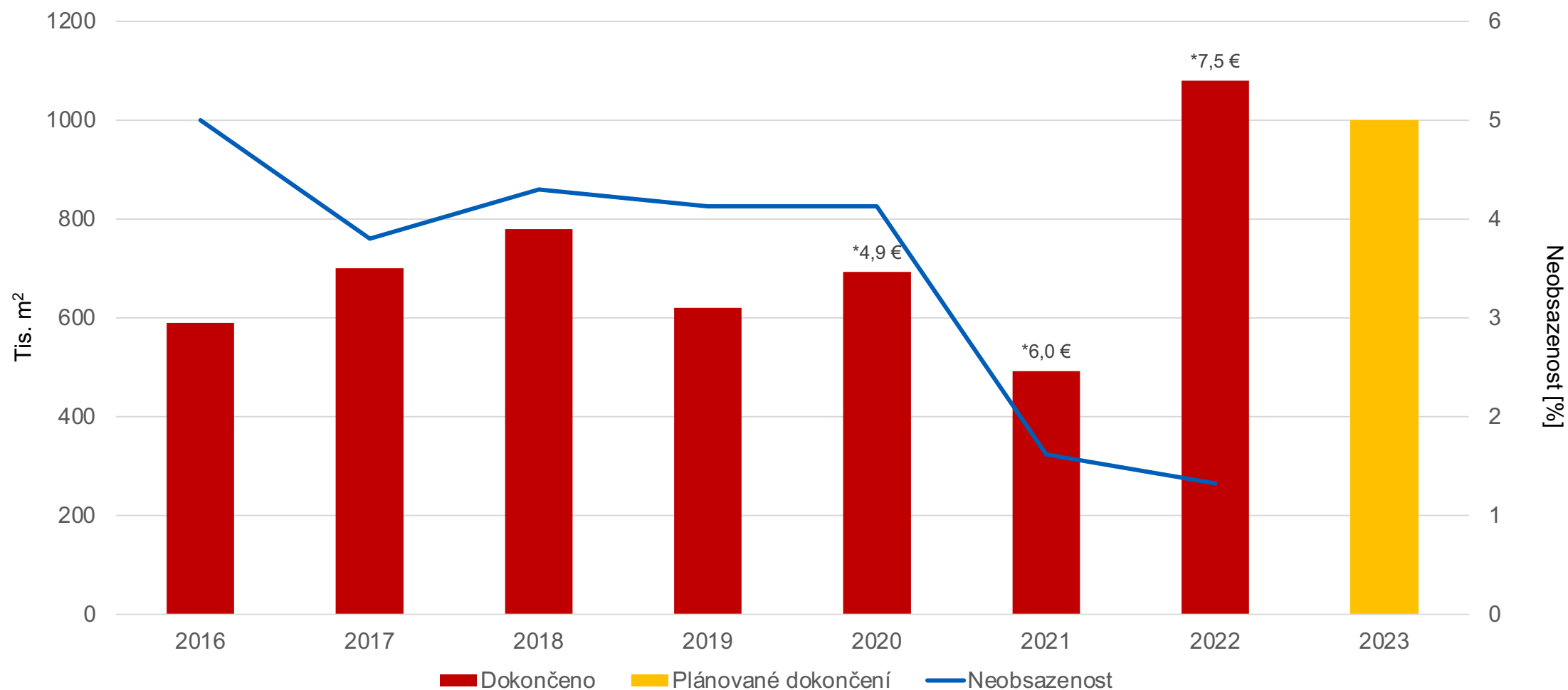
Zdroj: Fincentrum Hypoindex – nabídková úroková sazba 80% LTV, ČBA Hypomonitor – včetně stavebních spořitelén, uzavřené hypoteční úvěry

Kancelářský trh: Praha – Výstavba, nájem a neobsazenost



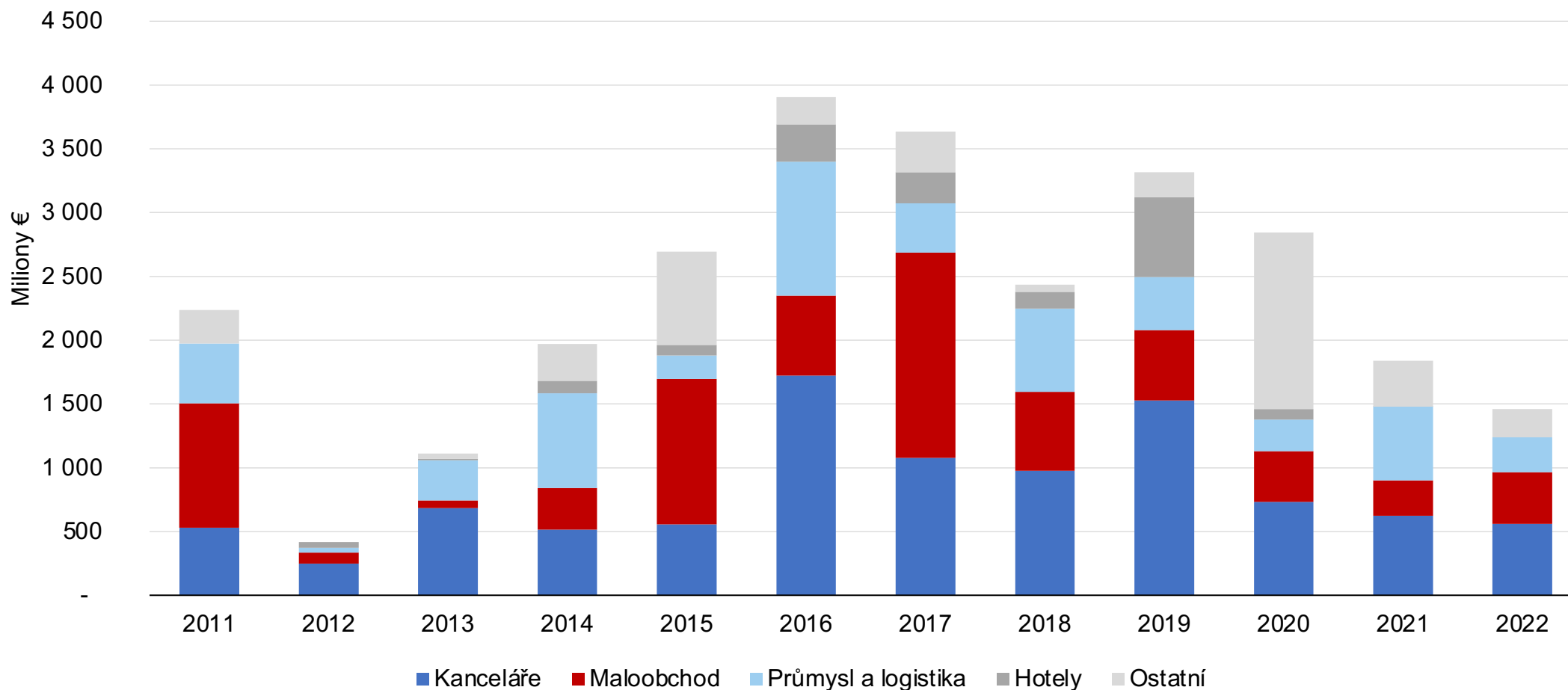
*Měsíční nájem za nejlepší kanceláře v centru, údaje za Q4; Zdroj: Savills/ Prague Research Forum,

Průmyslový trh: Rekordní výstavba v letech 2022-2023



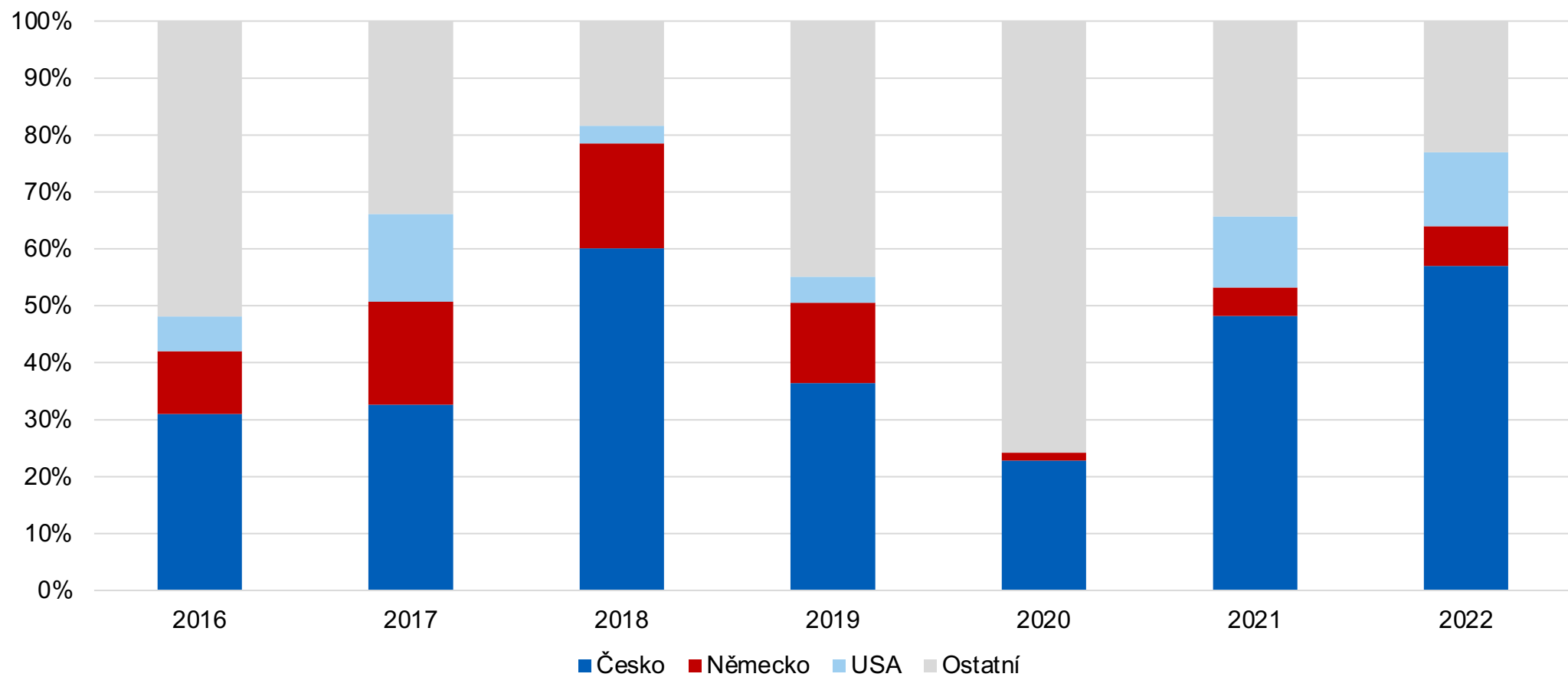
*Prime rent údaje za Q4;
Zdroj: CBRE, Cushman Wakefield

Investiční trh: Nedostatek velkých transakcí dále pokračuje



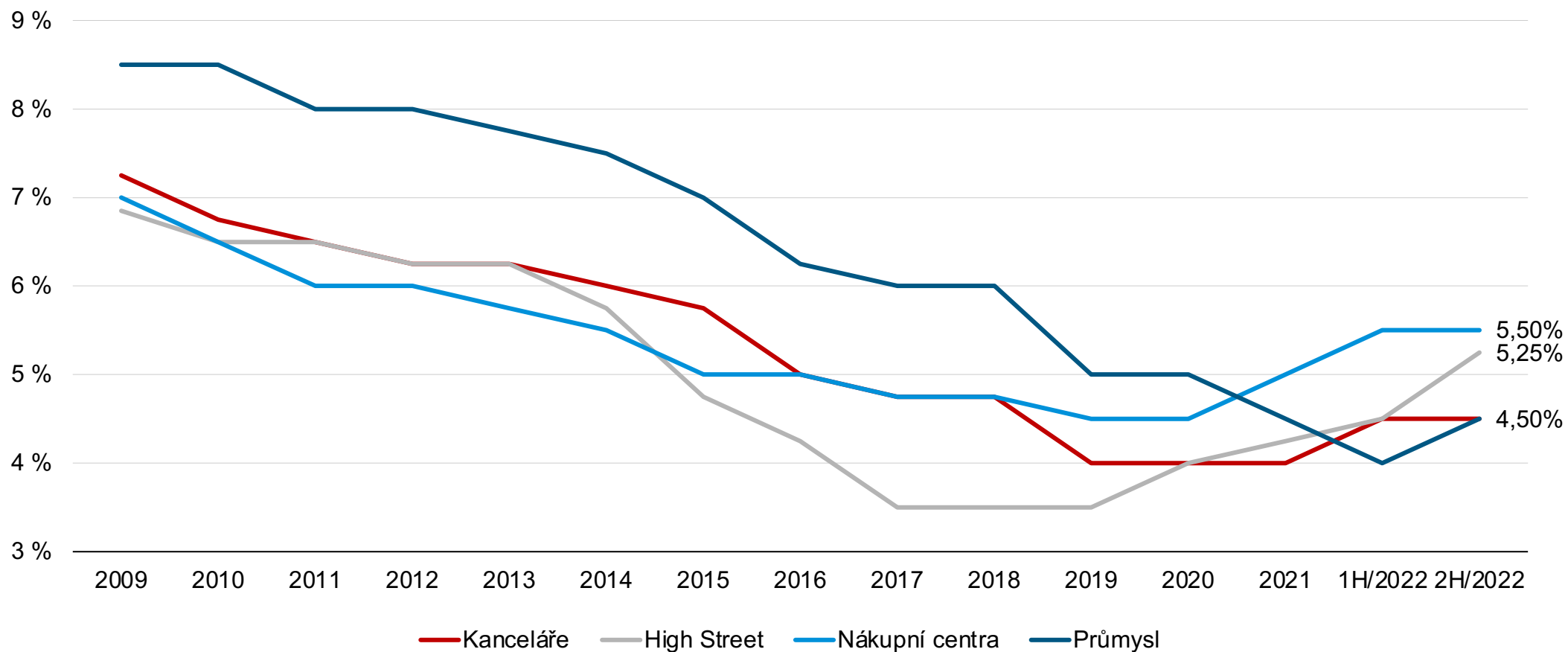
Zdroj: Knight Frank 2011-2021, Cushman Wakefield 2022, transakce nad 1 mil. eur

Investiční trh: Dominance českých investorů



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, Cushman Wakefield

Investiční trh: Nárůst yieldů u všech segmentů



Zdroj: Knight Frank 2009 – 1H/2022, Cushman Wakefield 2H/2022

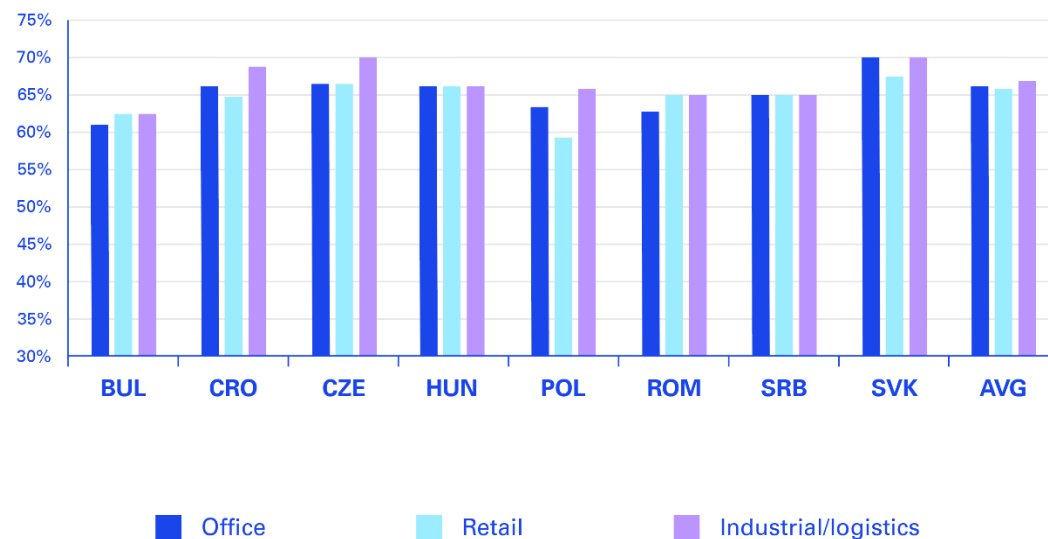
Investiční trh: Evropské srovnání

Metropole	Prime office yield	Prime headline rent (euro/m ² /měsíc)	Prime logistics yield	Prime headline rent (euro/m ² /měsíc)
Bukurešť	6,75% (6,50%)	20,00 (18,50)	7,15% (7,25%)	4,50 (4,10)
Bratislava	5,50% (5,25%)	17,00 (16,50)	5,50% (5,25%)	4,40 (4,00)
Budapešť	5,50% (4,75%)	24,50 (24,50)	5,75% (5,75%)	5,35 (4,65)
Varšava	5,00% (4,50%)	24,50 (23,50)	5,20% (4,80%)	5,00 (3,90)
Praha	4,50% (4,00%)	27,00 (24,00)	4,50% (3,75%)	7,50 (5,60)
Vídeň	3,25% (2,80%)	26,50 (26,50)	5,00% (4,75%)	6,20 (6,00)
Berlín	3,60% (2,60%)	43,50 (40,00)	4,00% (3,00%)	7,10 (5,90)
Mnichov	3,30% (2,50%)	43,50 (42,00)	4,00% (3,00%)	9,15 (7,85)

Zdroj: Cushman & Wakefield, The DNA of Real Estate Q4/2022 versus Q4/2021

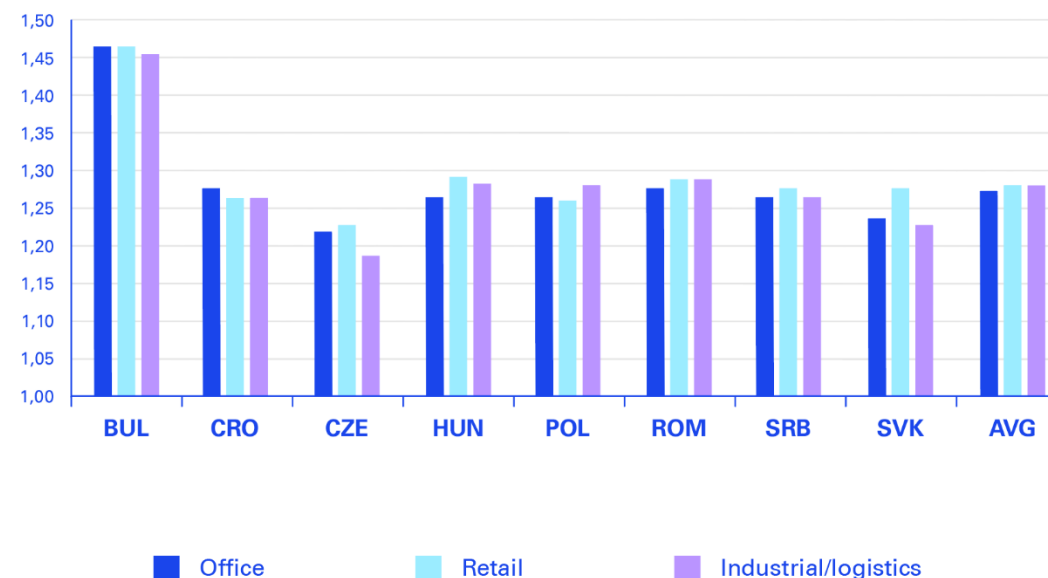
Financování: Evropské srovnání – Kritéria pro developerské projekty

Očekávání LTV u “Highly rated“ developerských projektů



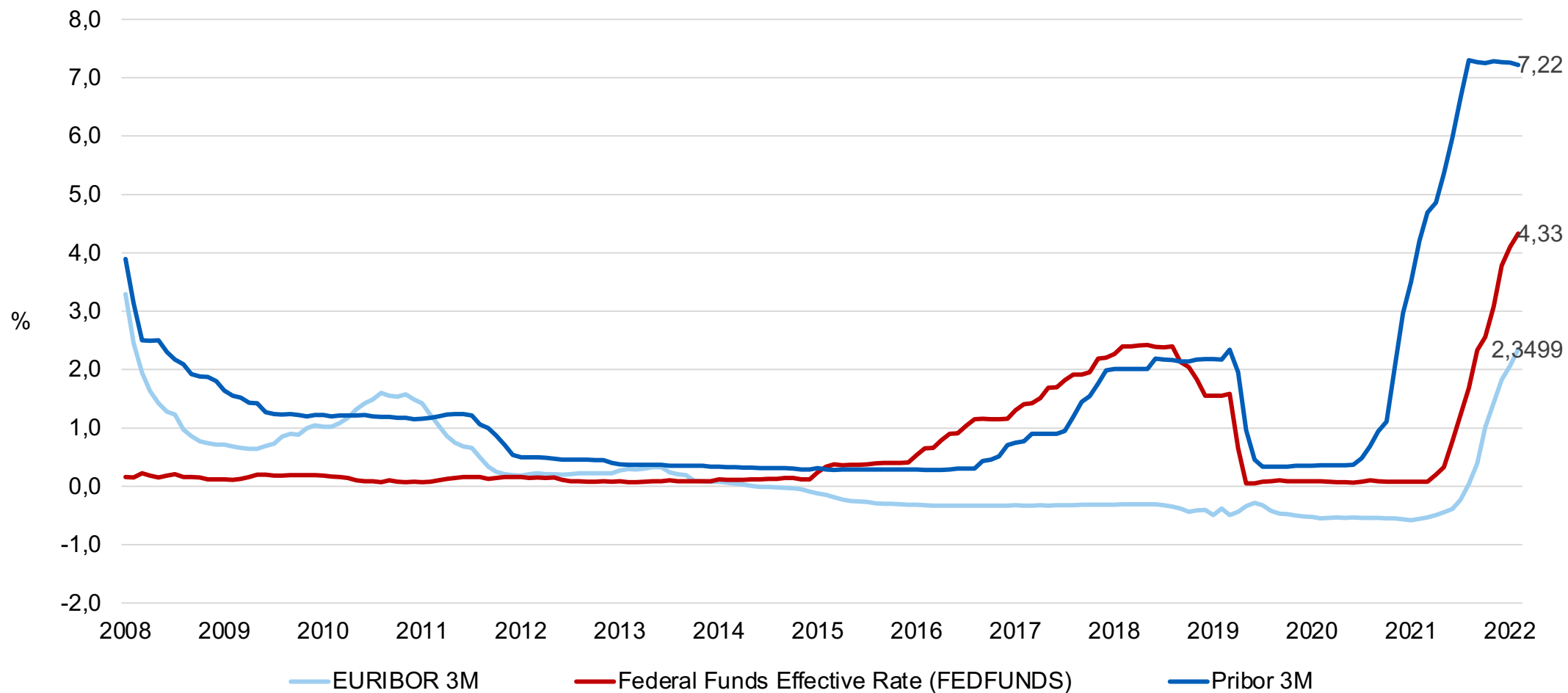
Zdroj: KPMG, Property Lending Barometer, 2022

Debt service coverage ratios



Zdroj: KPMG, Property Lending Barometer, 2022

Financování: Referenční úrokové sazby 2008 – 1/2023



Zdroj: ECB, ČNB, FED



Pavel Kliment

člen dozorčí rady ARTN a partner KPMG

pkliment@kpmg.cz