

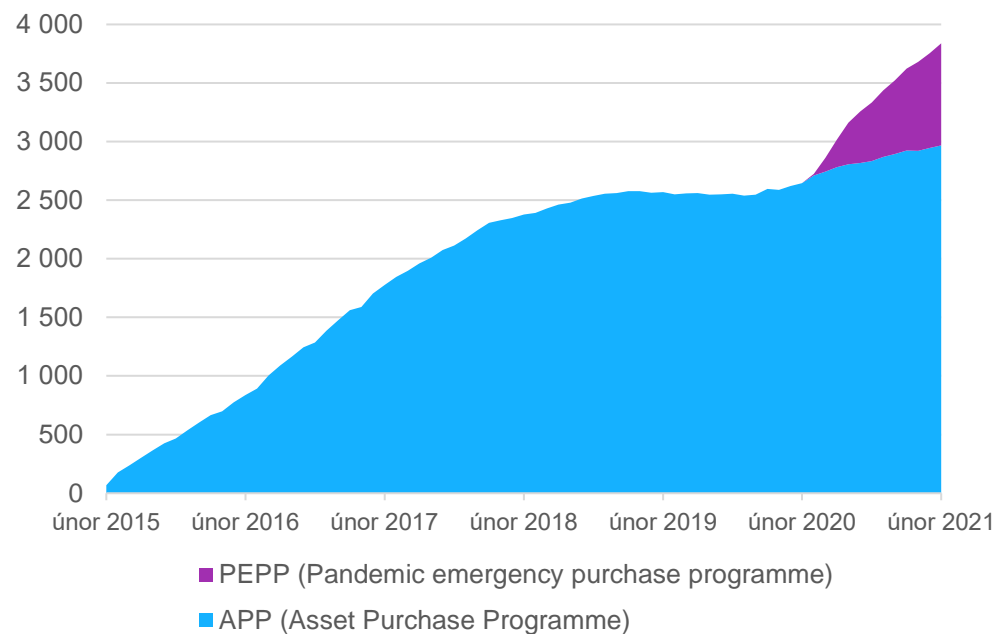


# Nemovitostní trh v roce 2020 z pohledu transakcí a valuací

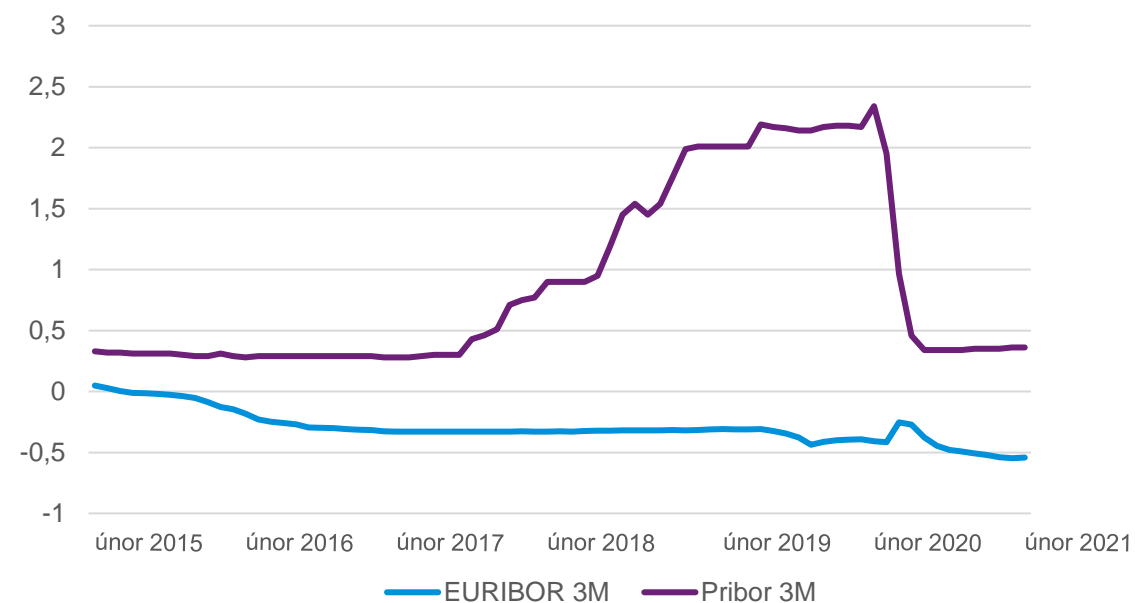
Igor Mesenský  
14. dubna 2021

# Vliv centrálních bank

## Nákup aktiv ECB (v mld. EUR)

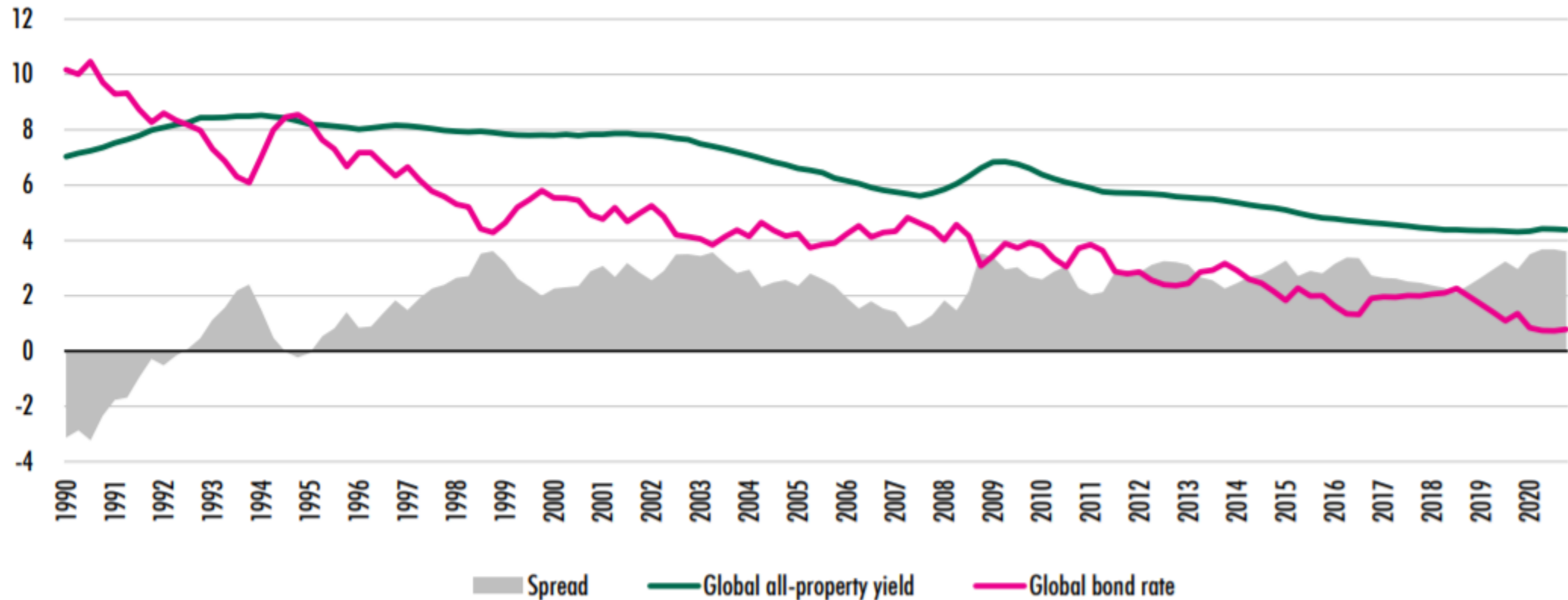


## Vývoj referenčních sazeb (v %)



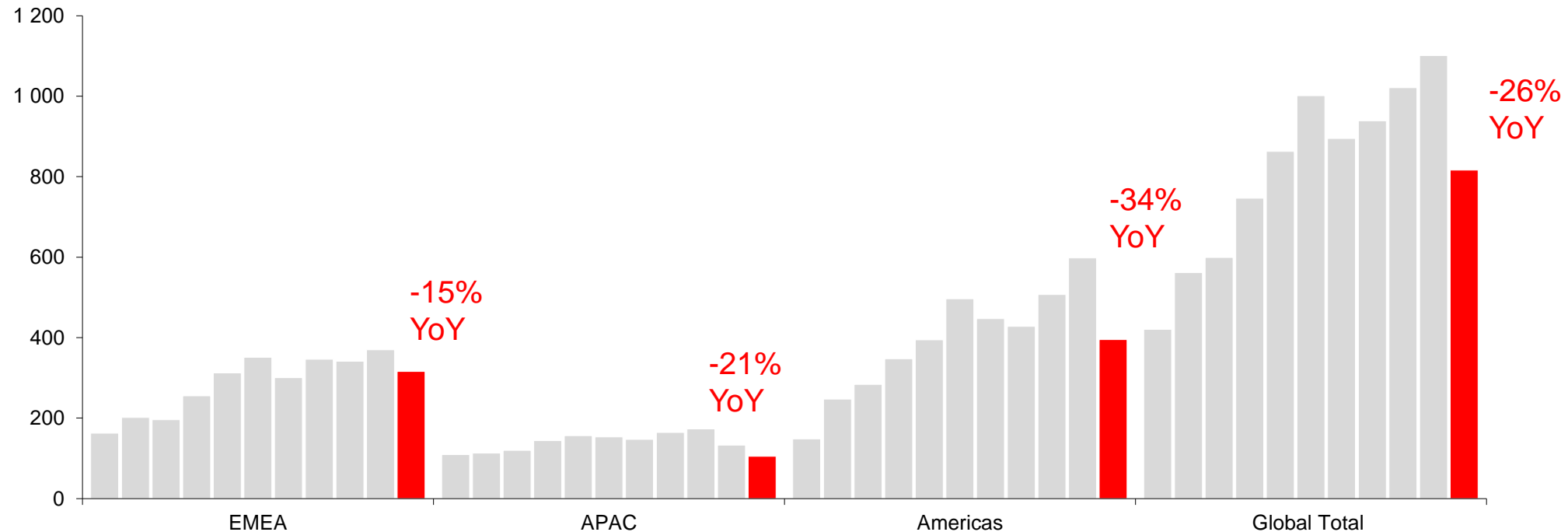
Zdroj: ECB, ČNB

# Globální data: výnos z dluhopisů / výnos z nemovitostí



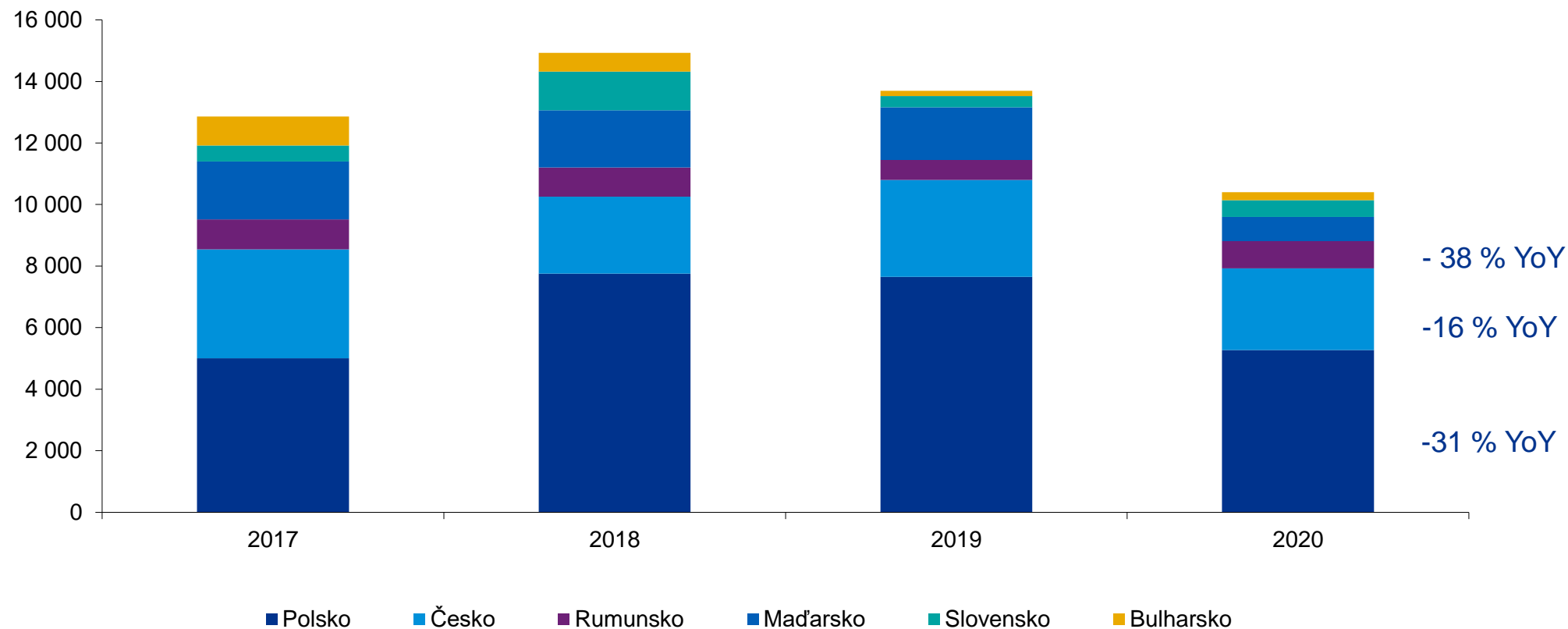
Zdroj: CBRE Research, National Sources & Macrobond, Q4 2020

# Objem transakcí globálně 2010 – 2020 (v mld. USD)



Zdroj: Real Capital Analytics / CBRE 2020 Q1-Q4, floating FX rate

# Náš region – objem transakcí za 2017 - 2020 (mil. EUR)



Zdroj: Colliers International, období Q1-Q4

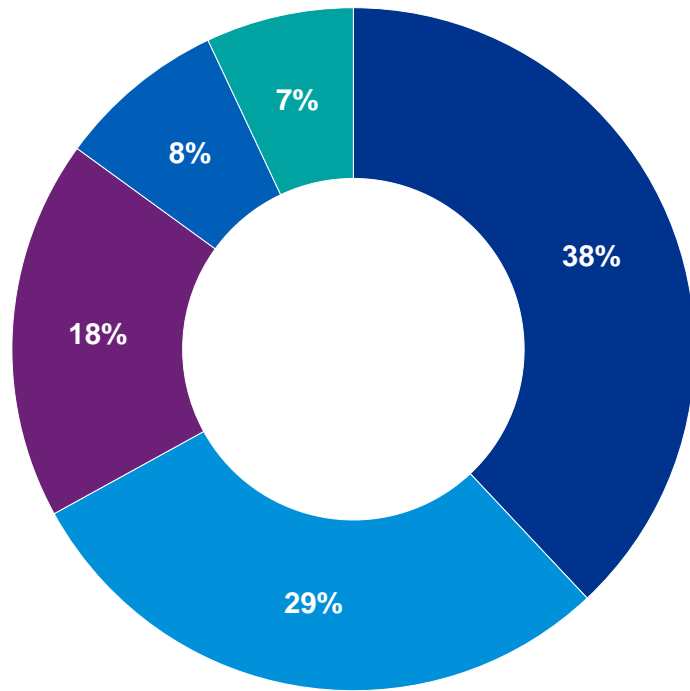


© 2021 KPMG Česká republika, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

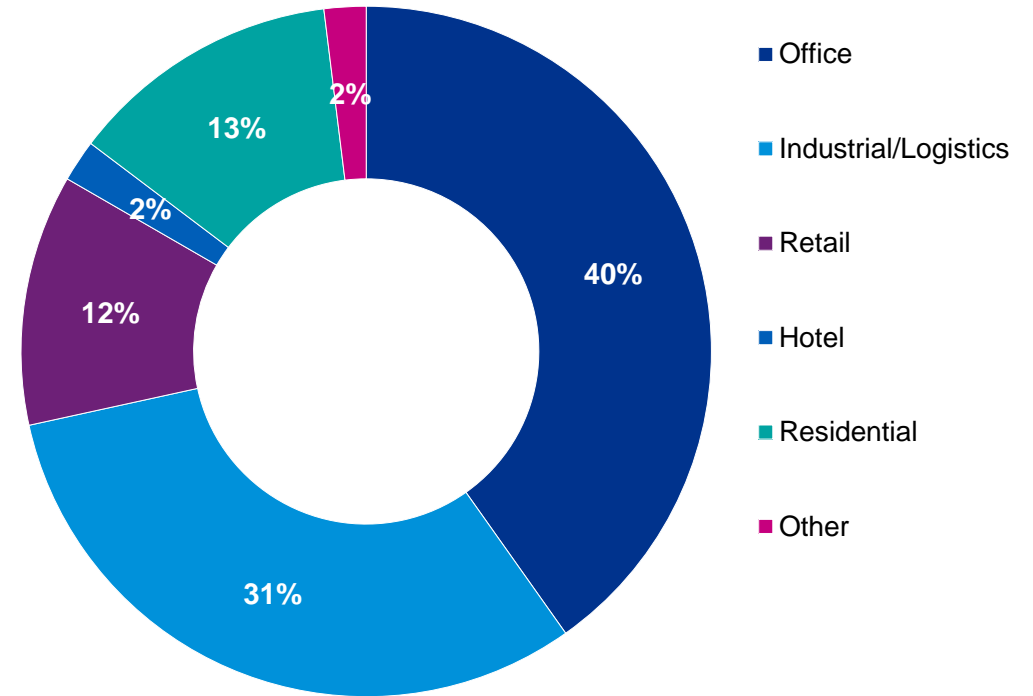
# Náš region – cross-border investice a typ nemovitostí v roce 2020

Cross-border investoři v CEE

Transakce dle typu nemovitostí v CEE



- EMEA
- CEE
- Asia Pacific
- Americas
- Other



- Office
- Industrial/Logistics
- Retail
- Hotel
- Residential
- Other

Zdroj: Colliers International Q1-Q4 2020

# Náš region – prémiové kanceláře – výnos / pronájem – Q4 / 2020

	Prime office yields v %	Prime headline rent (EUR/m2/měsíc)	Podíl nepronajatých kanceláří v %	Výnosnost státních dluhopisů v%
Bukurešť	7,15	18,5	12,50	3,07
Bratislava	5,75	17	11,20	-0,47
Budapešť	5,10	25	9,10	2,15
Varšava	4,50-4,75	23,5-24	9,90	1,24
Praha	3,90	22-22,5	7,00	1,28
Vídeň	3,35	25	4,60	-0,42
Berlín	2,65	38	2,70-2,80	-0,58
Mnichov	2,55	39,5	3,30-3,50	-0,58

Zdroj: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, tradingeconomics.com, Change Year to Year



© 2021 KPMG Česká republika, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

# Realitní trh v České republice v roce 2020

- Objem nemovitostních transakcí dosáhl 2,66 mld. EUR (16% pokles oproti 2019).
- Bez prodeje Residomo by šlo o nejhorší výsledek od r. 2013 (pokles o 55 % oproti 2019).
- Pokles yieldu u logistických nemovitostí z 4,75 % – 5,2 % (2019) na 4,5 % – 5 %.
- Nárůst yieldu u retailu z 4 % – 5 % (2019) na 4,75 % – 5,75 %, stabilní yield u kanceláří 3,9 % – 4,25 %.
- Pokles dokončených kanceláří z 213 tis. m<sup>2</sup> na 150 tis. m<sup>2</sup> (nejméně za poslední 3 roky, ale stále nad 10letým průměrem). Volných kanceláří 261 tis. m<sup>2</sup>, neobsazenost 7 % (nárůst o 1,5 % oproti 2019).
- Ve výstavbě je 136 tis. m<sup>2</sup> kanceláří s dokončením 2021 a 2022.
- Dokončení více než 660 tis. m<sup>2</sup> logistických a průmyslových nemovitostí (2% nárůst oproti r. 2019) a stabilní neobsazenost 4,2 %.

Zdroj: Cushman & Wakefield (Marketbeat), Colliers (Praha kanceláře), CBRE



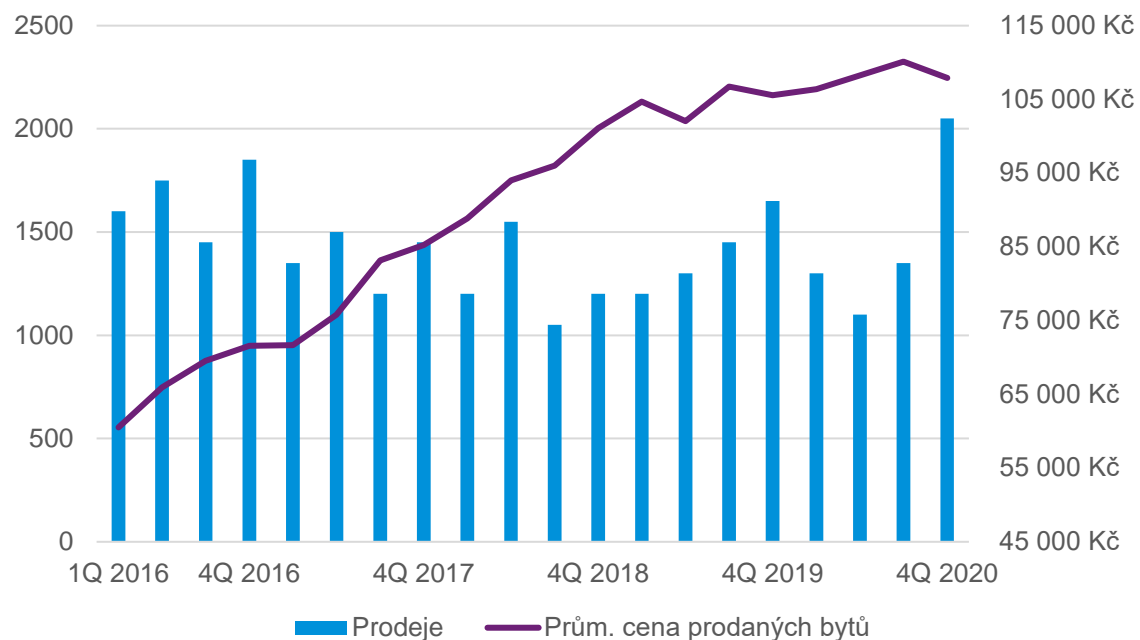
# Faktory ovlivňující trh rezidenčních nemovitostí v ČR

- Zrušení daně z nabytí nemovitosti
- Nízké úrokové sazby u hypotéčních úvěrů
- Podpůrné vládní programy
- Prodloužení lhůty pro osvobození od daně z příjmů při prodeji nemovitosti
- Obava ze znehodnocení úspor

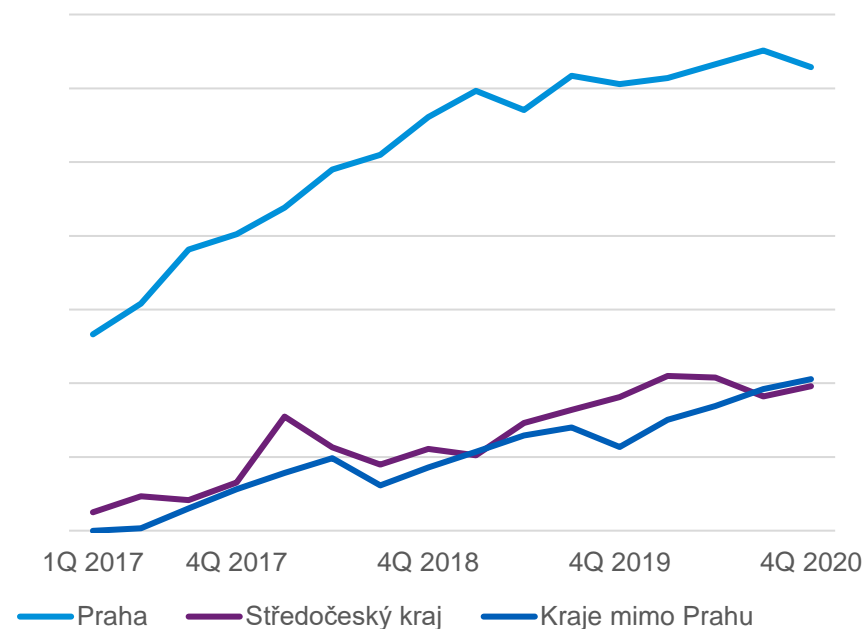
*Zdroj: Cushman & Wakefield (Marketbeat), Colliers (Praha kanceláře), CBRE*

# Rezidenční trh

## Prodej nových bytů v Praze v cena za m<sup>2</sup>

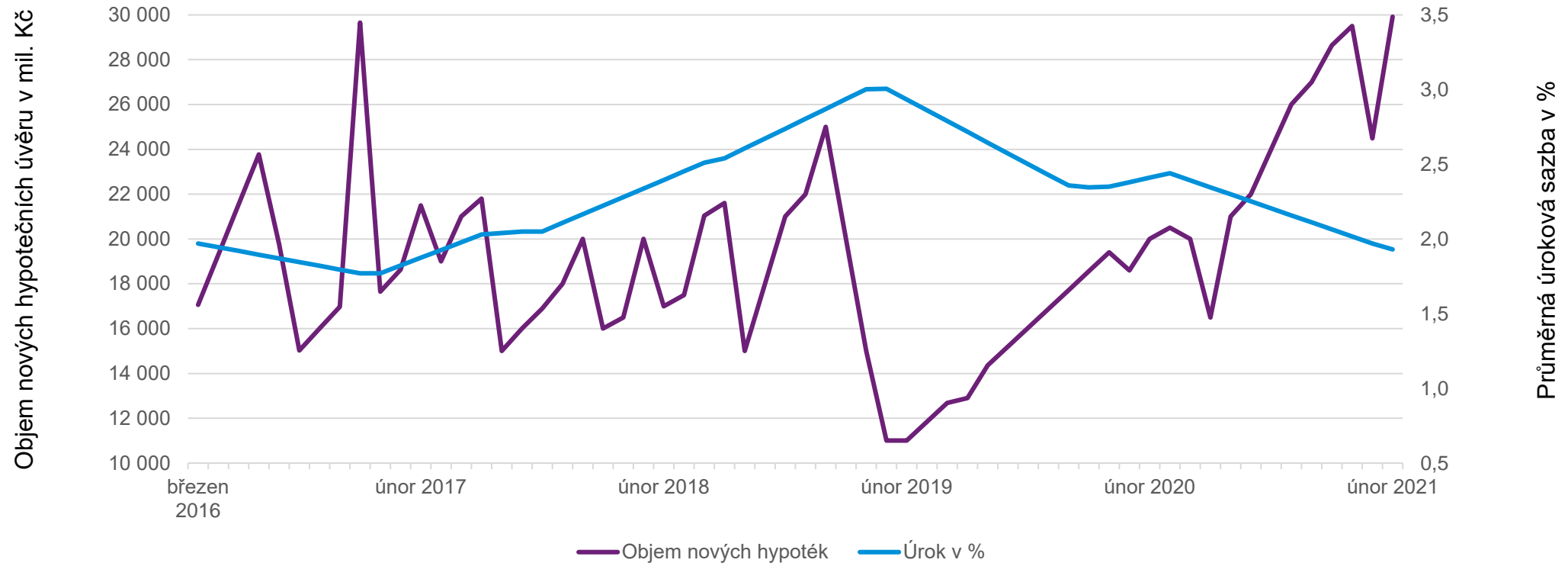


## Vývoj cen za m<sup>2</sup> dle krajů



Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group; Trigema Flat zone

# FINCENTRUM HYPOINDEX



Zdroj: Hypoindex.cz



© 2021 KPMG Česká republika, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.



**Igor Mesenský**

Partner

KPMG Česká republika

[imesensky@kpmg.cz](mailto:imesensky@kpmg.cz)