



Rezidence jako investice

ZUZANA CHUDOBA

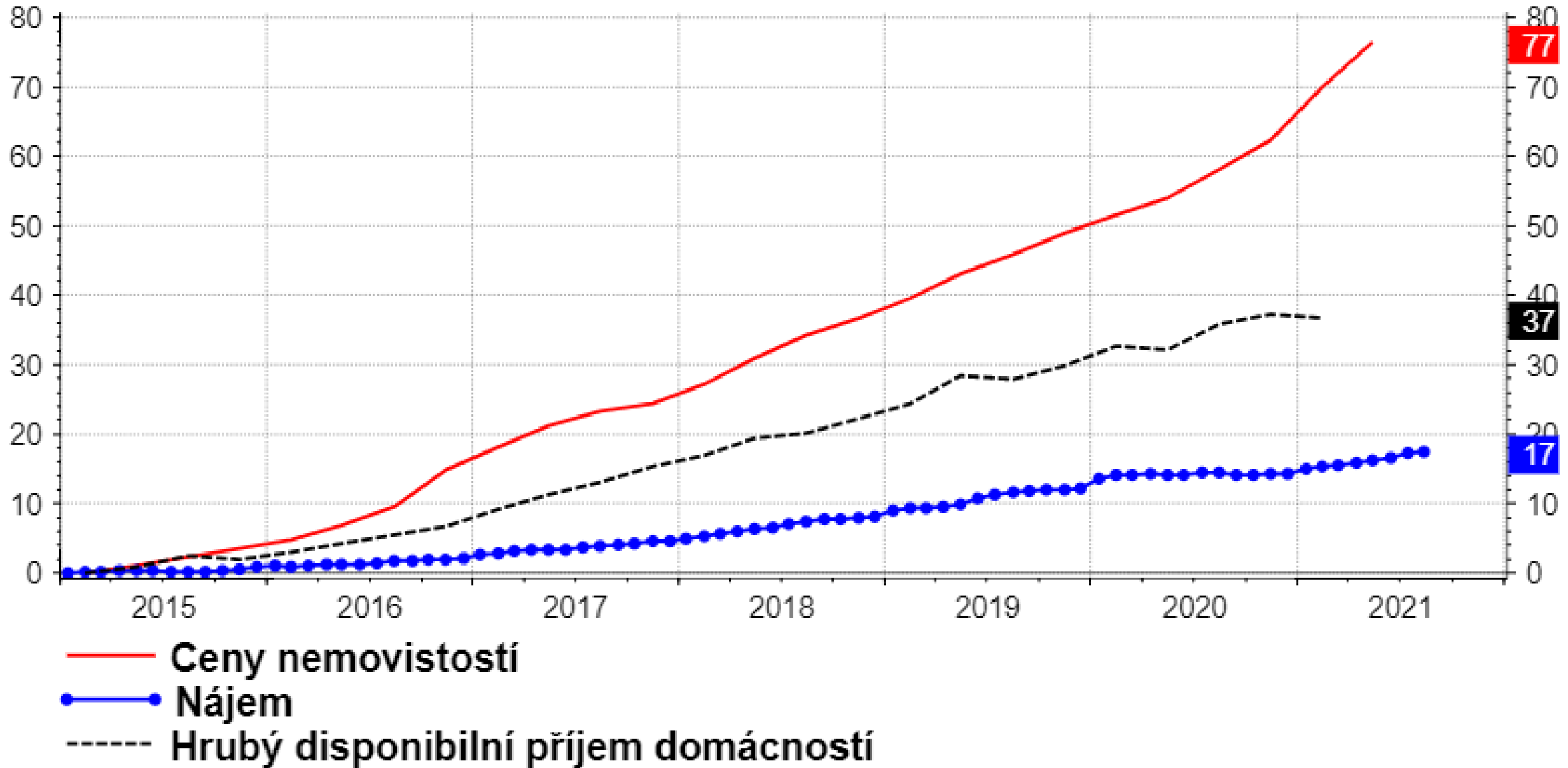
10.11. 2021

Současná situace na rezidenčním developerském trhu - retail

- Zvyšující se inflace (9/21 – 4,21%, ČNB)
 - Zvyšující se úrokové hypoteční sazby (11/21 – 3,7% Gepard Finance)
- = vysoká poptávka po koupi bytů převyšující očekávání odborníků
- Lidé investují do vlastního bydlení i zajišťují své úspory/ volné finanční zdroje nákupem většího počtu bytů (často i 10 bytů najednou)
- = odhadem asi 60% uskutečněných transakcí jsou byty k investici
- Zvyšující se ceny stavebních prací (u některých komodit i o 100 a více %)
 - Prodlužující se dodací lhůty materiálů a vybavení bytů (až několik měsíců)
 - Zvyšující se ceny nemovitostí
 - Komplikované a zdlouhavé povolovací řízení
- = Tlak na růst cen bytů
- Nájemní zatím zůstávají v postkovidových úrovních
- = výnosnost z nájmu klesá (v Praze okolo 2,5%)



Ceny nemovistostí vs. nájem v ČR (1Q2015 = 0%)



Rezidenční investiční trh - investiční

- Zvýšení zájmu o investice do celých nájemních projektů – urychleno pandemií Covid
- Dle údajů Deloitte v letošním roce podepsáno v Praze 8 projektů s 1670 byty v celkovém investičním objemu 8 miliard korun (20% investičního trhu)
- Realizované investice Zeitgeist, Heimstaden, Mint
- Zahraniční investoři aktivně monitorují český, zejména pražský trh a hledají nájemní projekty 150+ bytů, průměrná velikost okolo 45 m², výnosnost více než 4,5%

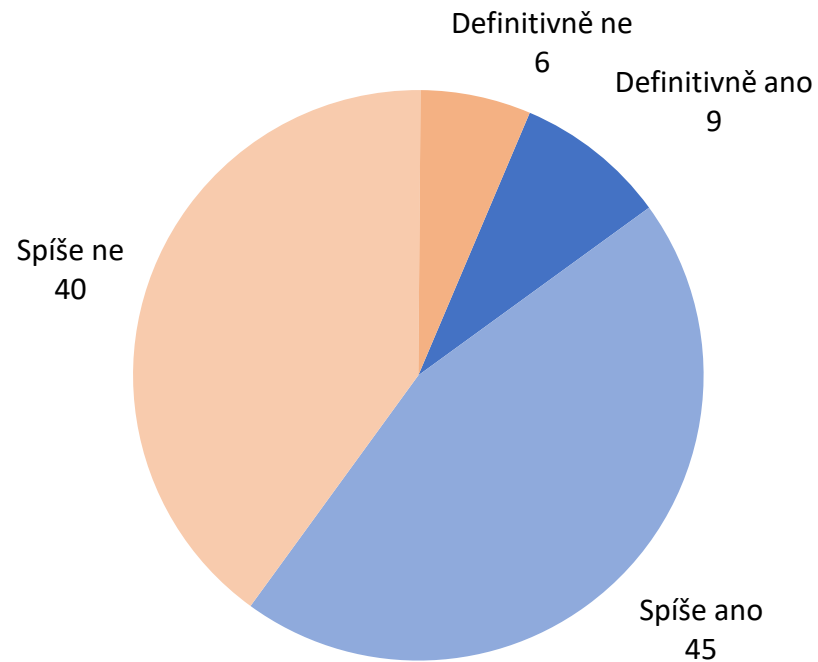
= Chybějící nabídka



Důvody chybějící nabídky investičních nájemních projektů

- Pomalé povolovací procesy, které způsobují nedostatečnou nabídku bytů oproti převyšující poptávce, neustále se zvyšující ceny bytů a zvyšující se ceny stavebních materiálů.
- = Faktory, který nyní ovlivňují ekonomiku rezidenčních developerských projektů.
- Cash flow a forward funding
 - V rozsáhlých územních projektech, kde je například 1000 bytů může developer věnovat část kapacity nájemnímu bydlení a tím může snížit riziko a urychlit exit.
 - Realizací čistě nájemních projektů, které budou provozovat zkušení manažeři bytových portfolií, dojde jednoznačně ke kultivaci nájemního trhu v České republice

Budoucnost nájemních bytových domů pohledem nájemců



- **Více než polovina respondentů si myslí, že nájemní bydlení se v České republice rozšíří, stejně jako v jiných zemích.**
- Respondenti, kteří již v nájmu bydlí s tímto faktem velmi silně souhlasí.

Myslíte si, že tento typ – developerské nájemní bydlení se v České republice rozroste?
Všichni respondenti. n=511 [in %]



Děkuji za pozornost.