



Silverline
Real Estate

Investiční byty v ČR
budou opět atraktivnější.
Jak vybrat nejlepší
lokalitu k investici?





„Na českém trhu bylo možné pozorovat za poslední roky jasný trend komprese yieldů, jen za poslední dva roky se yield snížil v průměru o >30 %.“

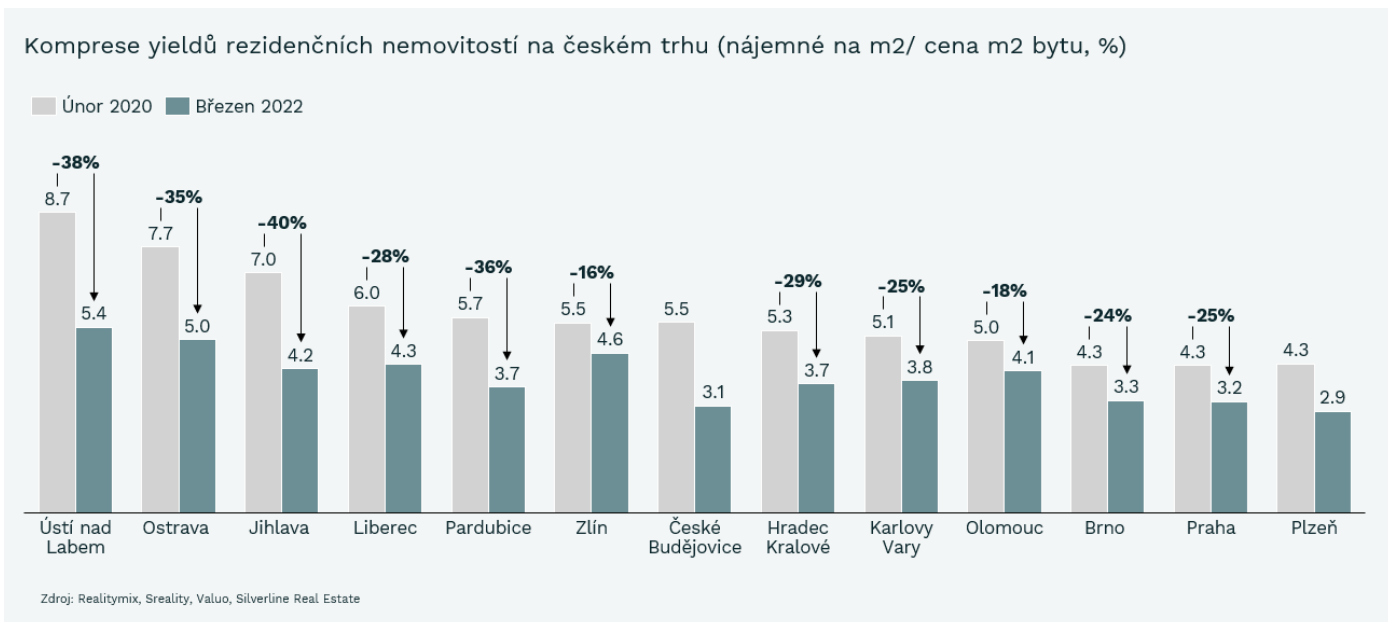
Historický vývoj na trhu: během posledních 2 let klesla výnosnost z pronájmu o třetinu

Je již známým příběhem, že od roku 2016 do roku 2021 zaznamenaly ceny bytů na českém trhu výrazné růsty. Seběhlo se spoustu faktorů, především rostoucí kupní síla i nedostatečná nabídka na trhu. Silná preference Čechů pro vlastnické bydlení a nízké úrokové sazby, které umožňovaly lidem kupujícím pro vlastní potřebu na hypotéky dosáhnout a investorům zvyšovaly výnosy, poté výrazně vyklonily poptávku ve prospěch vlastnického bydlení.

Méně se již diskutovalo, že tomu bylo do velké míry na úkor nájemního bydlení, které až nyní začíná opět ožít. Téměř stagnující nájem, respektive jejich velmi mírný růst vedl v kontextu dynamicky rostoucích cen nemovitostí k výrazné kompresi yieldů napříč Českou republikou – nejprv v Praze a později také v regionech ČR.

Perspektivou investorů do nájemních bytů, kteří spoléhají na kombinaci příjmů z pronájmu a budoucího růstu ceny bytu (kapitálového zhodnocení), tedy nemusí být lehké se v dění na trhu vyznat.

Co lze na českém trhu v obou příjmových složkách v příštích letech čekat?



Budoucí výnosnost investičních bytů:

pohled na vývoj výnosnosti z pronájmů i očekávané kapitálové zhodnocení

01. Výnosnost z pronájmu:

Akcelerace tempa růstu nájmů

Z pohledu propojení nádob vlastnického a nájemního bydlení dochází k již očekávanému – výrazné akceleraci tempa růstu nájmů. To je samozřejmě taženo i vysokou inflací (snahou vlastníků ochránit příjmy v reálném vyjádření) a nově i silnou poptávkou ze strany válečných uprchlíků z Ukrajiny.

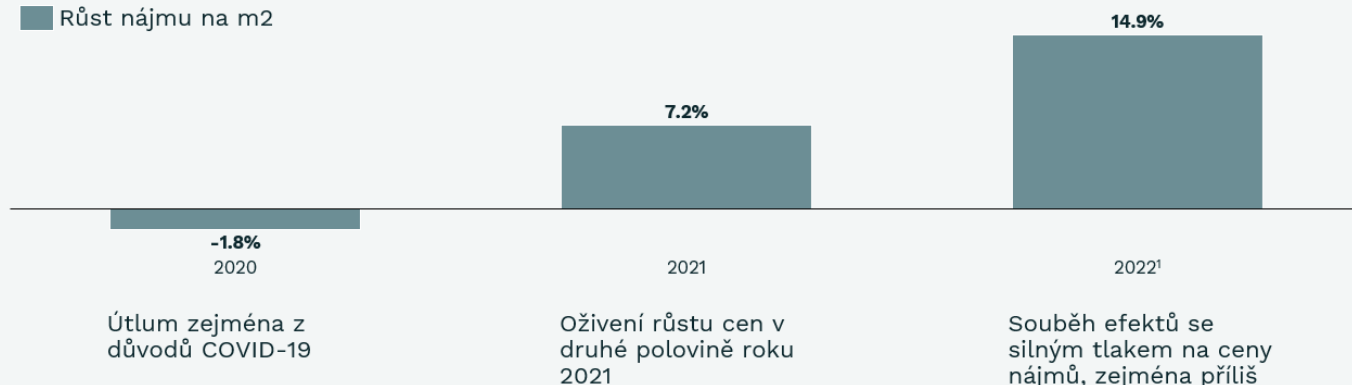
Ačkoliv se v roce 2022 zatím jedná jen o data za první kvartál, trend je již jasný. Nahrává tomu i současná struktura výdajů domácností: Češi za nájem nyní utratí jen přibližně 18 % disponibilního příjmu, v západní Evropě se přitom nezřídka jedná o 25 %, v Německu dokonce o 30 %.

Největší prostor pro další růst nájmů oproti těm současným je přitom z pohledu disponibilního příjmu domácností v Ústí n. Labem, Karlových Varech a Plzni. Nejmenší naopak postupně v Brně, Praze, Zlíně, Pardubicích či Hradci Králové.

„Růst cen nájmů v roce 2022 již výrazně akceleroval. Pro celý rok 2022 očekáváme na celorepublikové úrovni v průměru udržení stávajícího tempa a tedy meziroční růst okolo 15 % p.a.“

Vývoj nájmů na m2 v České republice (průměry všech krajských měst ČR, %)

■ Růst nájmů na m2



1. Aktualizováno na základě dat z 01-03/2022
Zdroj: Realitymix, Sreality, Silverline Real Estate

„Rozdíly v cenách nemovitostí mezi velkými městy a regiony ČR jasně převyšovaly rozdíly v disponibilních příjmech mezi jednotlivými lokacemi. Očekáváme, že v dlouhodobém horizontu se ceny bytů v Ústí n. Labem a Ostravě mohou posunout přibližně na 50 % ceny bytů v Praze.“

02. Kapitálové zhodnocení:

Trend konvergence cen nemovitostí v regionech k cenám pražským

Druhým, už na první pohled méně čitelným trendem na trhu je konvergence cen nemovitostí v regionech k cenám v metropolích (Praha a Brno). Tato konvergence je znatelná již poslední 2-3 roky a očekáváme, že potrvá i dále, téměř do dosažení rovnovážných poměrů cen nemovitostí vůči lokálním kupním silám obyvatel.

V České republice byly historicky rozdíly mezi cenami nemovitostí v metropolích a na periferii značné - vůči Praze byly ceny v krajských městech méně prosperujících regionů (Ostrava, Ústí n. Labem) jen na úrovni 20-30 %. Ceny nemovitostí v krajských městech více prosperujících regionů (např.: Liberec, České Budějovice, Karlovy Vary) pak také často pouhých 40 %. Jednalo se o vysoký nepoměr oproti kupním silám v daných lokalitách - ve všech krajských městech ČR (včetně Ústí n. Labem či Ostravy) jsou totiž průměrné mzdy na úrovni ~75-80 % těch pražských.

Takovéto rozdíly v cenách metropolí a cenách v jiných krajských městech byly i anomálií v mezinárodním kontextu - v Německu či jiných státech v západní Evropě typicky dosahující ceny nemovitostí regionálních měst alespoň

Indikátory indexu Silverline identifikující regiony ČR s nejvyšší pravděpodobností budoucího růstu nemovitostí

Indikátory na straně poptávky

Ekonomická dostupnost vlastnického bydlení	Ekonomická dostupnost nájemního bydlení	Přírůstky obyvatel
Počet ročních platů potřebných k pořízení bytu o výměře 60 m ²	Podíl z příjmu obyvatel nutný k vynaložení na nájem bytu o výměře 60 m ²	Trend čistého přírůstku obyvatel v dané lokalitě

Budoucí vývoj cen

Indikátory na straně nabídky

Stávající velikost bytového fondu	Přírůstek bytového fondu
Počet bytů na 1000 obyvatel	Počet nově zahájených bytů na 1000 obyvatel

60 % hodnoty cen v metropolích.
Bylo tedy jen otázkou času než se také lokální kupní síla a mobilita kapitálu investorů dá do pohybu v rámci ČR a spustí konvergenci cen.

Očekáváme, že zejména ve vybraných městech bude konvergence dále pokračovat, nárůsty cen z tohoto pohledu tedy očekáváme zejména v Ústí n. Labem a Ostravě.

Jelikož je trh kromě trendu konvergence ovlivňován řadou dalších faktorů, pro odhad budoucího vývoje je zapotřebí se rozklíčovat řadu faktorů na straně poptávky i nabídky a to na lokální úrovni. Silverline Real Estate používá pro odhad stavu lokální nabídky a poptávky set indikátorů, která dohromady skládají základní obrázek o stavu místního trhu – jedná se především o kupní sílu obyvatel, měnící se hustotu obyvatel či stávající velikost a nové přírůstky bytového fondu.

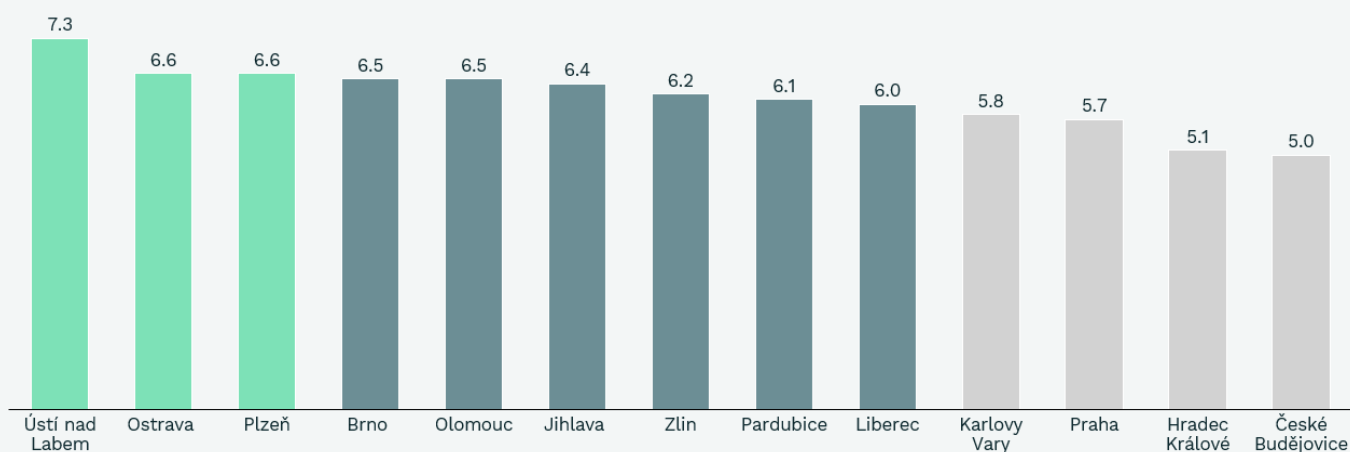
Při aplikaci hodnot tohoto setu indikátorů na 13 českých krajských měst získáme ucelený pohled na lokální stav trhu:

Nejvyšší budoucí růst cen rezidenčních nemovitostí očekáváme v městech s vysokou kupní silou – ať již na trhu vlastnického bydlení, či na trhu nájemního bydlení, dále v městech s vysokým budoucím přírůstkem obyvatel a neposlední řadě v městech

„Nejvyšší budoucí růst cen rezidenčních nemovitostí očekáváme v regionech s dobrou současnou ekonomickou dostupností vlastnického i nájemního bydlení, přírůstkem obyvatel a omezenou nabídkou.“

Tyto parametry jsou nejlépe splněné v Ústí n. Labem, Ostravě či Plzni. V Ústí a Ostravě především z důvodu vysoké kupní síly obyvatel vůči aktuálním cenám. V Plzni z důvodu vyššího přílivu nových obyvatel a velkému prostoru pro růst budoucích nájmů a tedy výnosů investorů.“

Výsledek indexu pro predikci budoucího růstu cen nemovitostí (10 – nejvyšší očekávaný růst, 1 – nejnižší očekávaný růst)



Zdroj: CZSO, Sreality, RealityMix, Valuo, Silverline Real Estate

s nedostatečným současným bytovým fondem a novou výstavbou. Takovéto parametry v ČR stále nejlépe splňuje **Ústí n. Labem**, které je následováno Ostravou a Plzní.

Naopak na druhé straně spektra očekáváme z krajských měst v ČR nejnižší budoucí růsty cen nemovitostí v **Českých Budějovicích, Hradci Králové či Praze** - ve všech třech městech jsou nyní ceny nemovitostí vzhledem k kupní síle obyvatel již vysoko.

Zhodnocení celkové budoucí výnosnosti investičních bytů

Při strategii pořizování investičního bytu na výnos stále potvrzujeme výraznou atraktivitu regionu Ústeckého kraje a Ostravy a to ve všech směrech, tedy současného yieldu, budoucího očekávaného yieldu, i budoucího očekávaného kapitálového zhodnocení.

Výraznější potenciál z pohledu budoucího kapitálového zhodnocení i nárůstu yieldu vidíme také v Plzni.

Silverline Real Estate je fond kvalifikovaných investorů, který neustále hledá nejvýnosnější investice pro své investory na trzích s vyvinutými jurisdikcemi v oblasti nemovitostí, konkrétně v Evropě a Severní Americe.

Ustavičně monitorujeme výkonnost vybraných trhů, segmentů a vyhodnocujeme příležitosti, abychom našim investorům zajistili dvouciferné výnosy na roční bázi.

Proč investovat se Silverline Real Estate:

01

Velmi vysoký výnos

Preferovaný výnos v třídě investičních akcií A: **10 % p.a.**^{1,2}

Očekávaný výnos v třídě investičních akcií B s výkonnostním bonusem: **8.5-13 % p.a.**²

Možnost zavést **“VIP” třídy akcií** pro investice >EUR 200 tis.

02

Bezpečné investice

Investice v **lokality s vysokou likvidností**; Ceny pozemku, klíčového aktiva v rozvaze, **neklesají ani během krizí**

Mezinárodní diverzifikace na rozvinuté, vysoce rostoucí trhy

03

Historické úspěchy

>30 mezinárodních i lokálních transakcí, vždy s velmi dobrými referencemi

Sedmileté, úspěšné působení v oblasti investic do nemovitostí

04

Zkušený a dedikovaný tým

>20 let kombinované zkušenosti v týmu

Tým je **vysoce angažovaný ve fondu** (vlastním kapitálem CZK ~75 mn)

Roky budovaný **ekosystém partnerů**

05

Vynikající analytické schopnosti

Excelentní dovednosti týmu v **analytice a projektovém řízení**

Hotové a **pravidelně aktualizované analýzy trhu** a jednotlivých segmentů



Silverline
Real Estate

1. Zakladatelé fondu získají odměnu jen poté, co zajistí investorovi výnos 10 % p.a.
2. Pro fyzické osoby nepodléhá zdanění v případě uložení kapitálu na 3 a více let
Zdroj: Silverline Real Estate

Neváhejte nás kontaktovat.



Dan Vaško

Spoluzakladatel, partner a výkonný ředitel

dan.vasko@silverlinere.com

+420 601 576 328



Martin Benroth

Spoluzakladatel a investiční ředitel

martin.benroth@silverlinere.com

+420 606 175 819



Vojtěch Brix

Spoluzakladatel a investiční manažer

vojtech.brix@silverlinere.com

+420 731 748 854



Silverline SICAV, a.s.,
Panská 2, 110 00, Prague
Czech Republic



Silverline Ventures US LLC,
201 Mission St., 94 105, San Francisco
United States of America

Sledujte nás na

