

REAL ESTATE MARKET AUTUMN 2021

Zdenka Klapalová, Partner

Ondřej Vlček, Vedoucí oddělení výzkumu a analýz

20/10/2021



Milníky trhu

Co přispělo ke změnám na realitním trhu

2001

11.9.2001 – útok na World Trade Center v NYC

2002

Srpnové povodně v Praze, které paradoxně přispěly k proměně města

2008

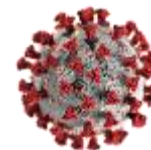
Bankrot **LEHMAN BROTHERS** a následný celosvětový ekonomický pokles

2016-2020



2020

Covid-19



2021

Inflace a Green deal

Investice

Nedostatek produktů



Klíčové ukazatele trhu

V polovině roku 2021

- Na trhu je stále velké množství volných peněz a hlad po koupi nemovitostí.
- Nesoulad v očekávání prodávajících a kupujících byl v některých segmentech trhu překonán.
- Nedostatek vhodného produktu přetrvává.

€ 1,915 mld

Objem investic za 1. pololetí
2020

4,0 %

Výnosy za prémiové kanceláře
a za maloobchodní prostory na
hlavních obchodních ulicích

€ 0,776 mld

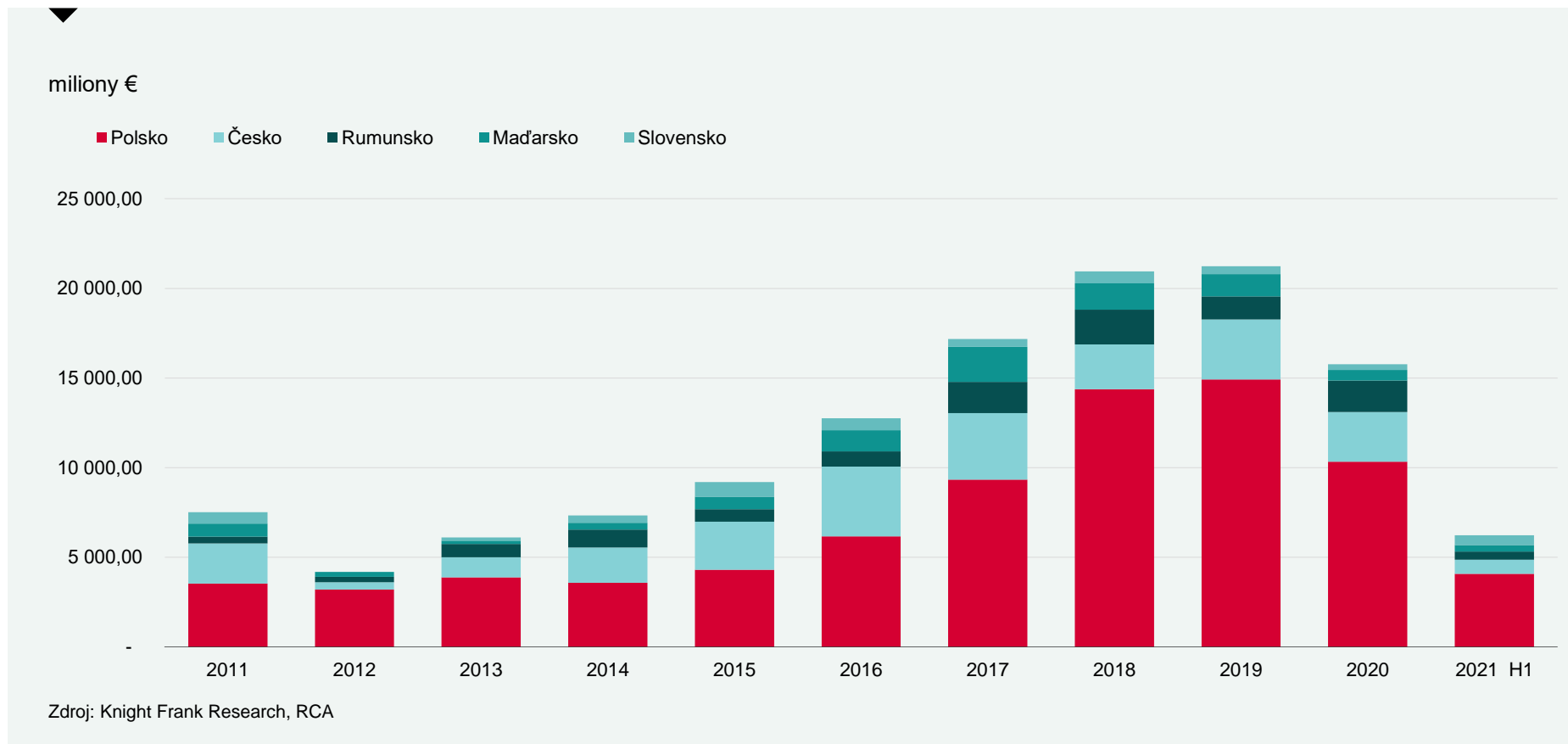
Objem investic za 1. pololetí
2021

4,75 %

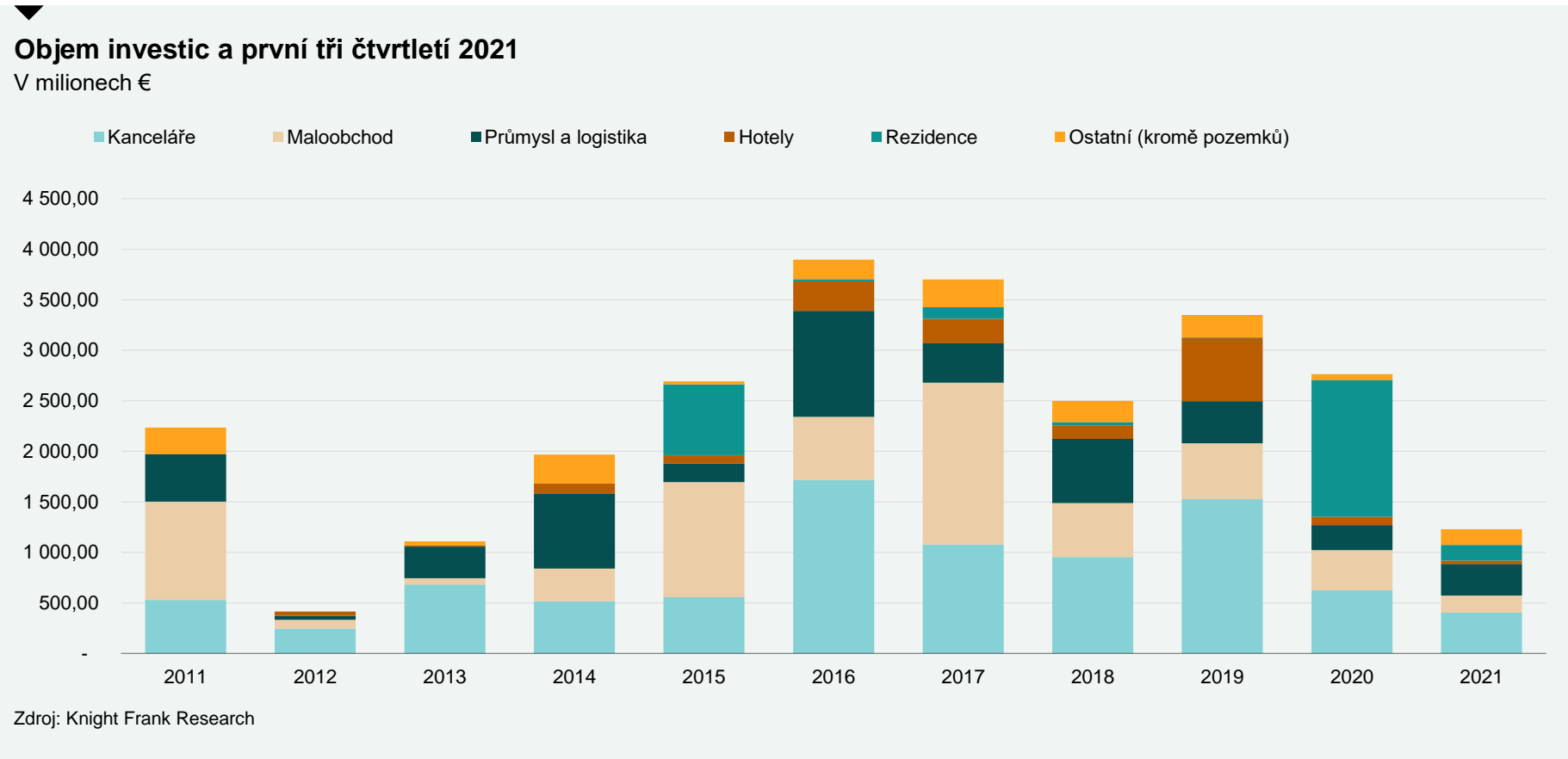
Výnosy za prémiová nákupní
centra a za logistické a
průmyslové nemovitosti

Objem investic ve středoevropském regionu

K 1. pololetí 2021

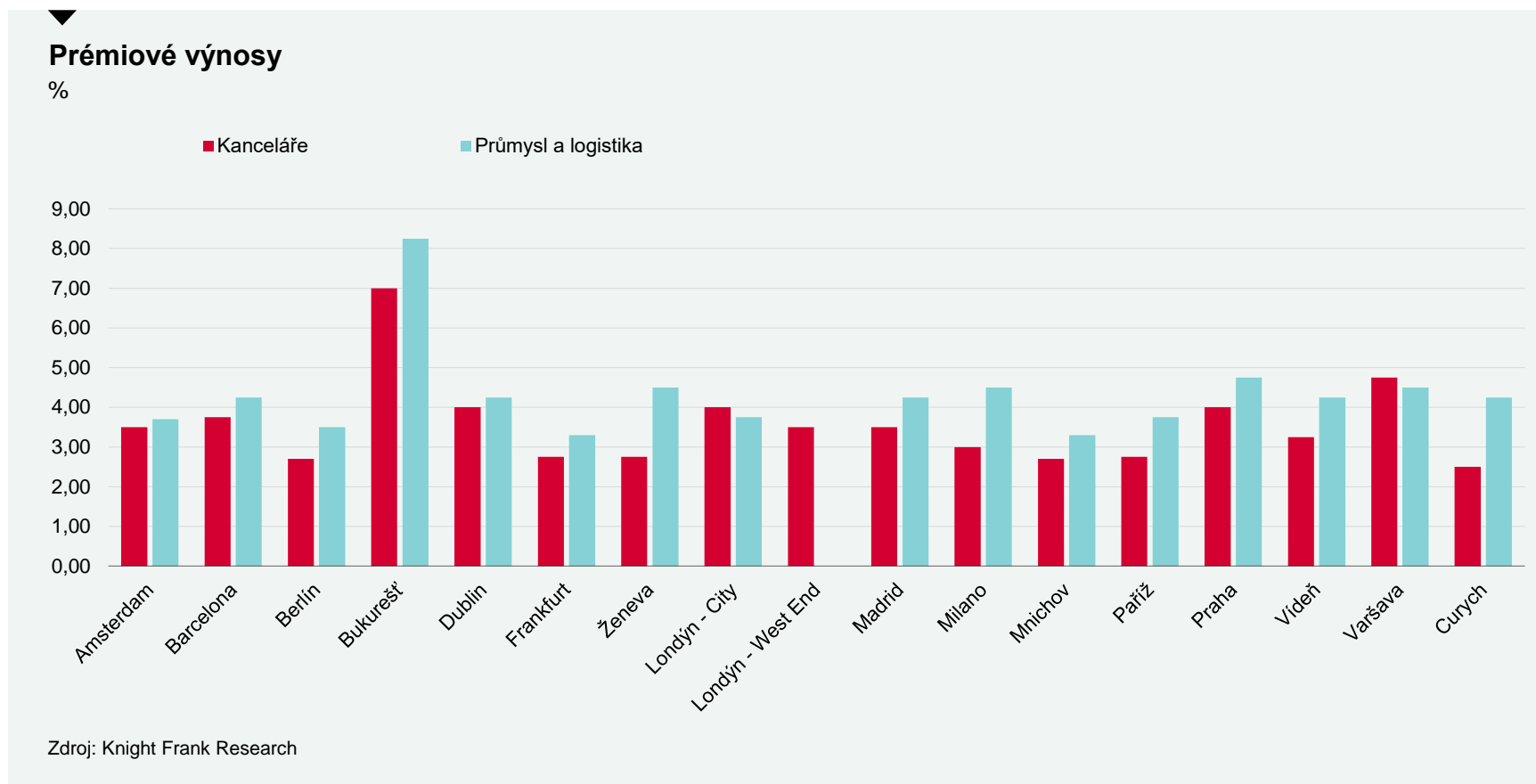


Objem investic v Česku



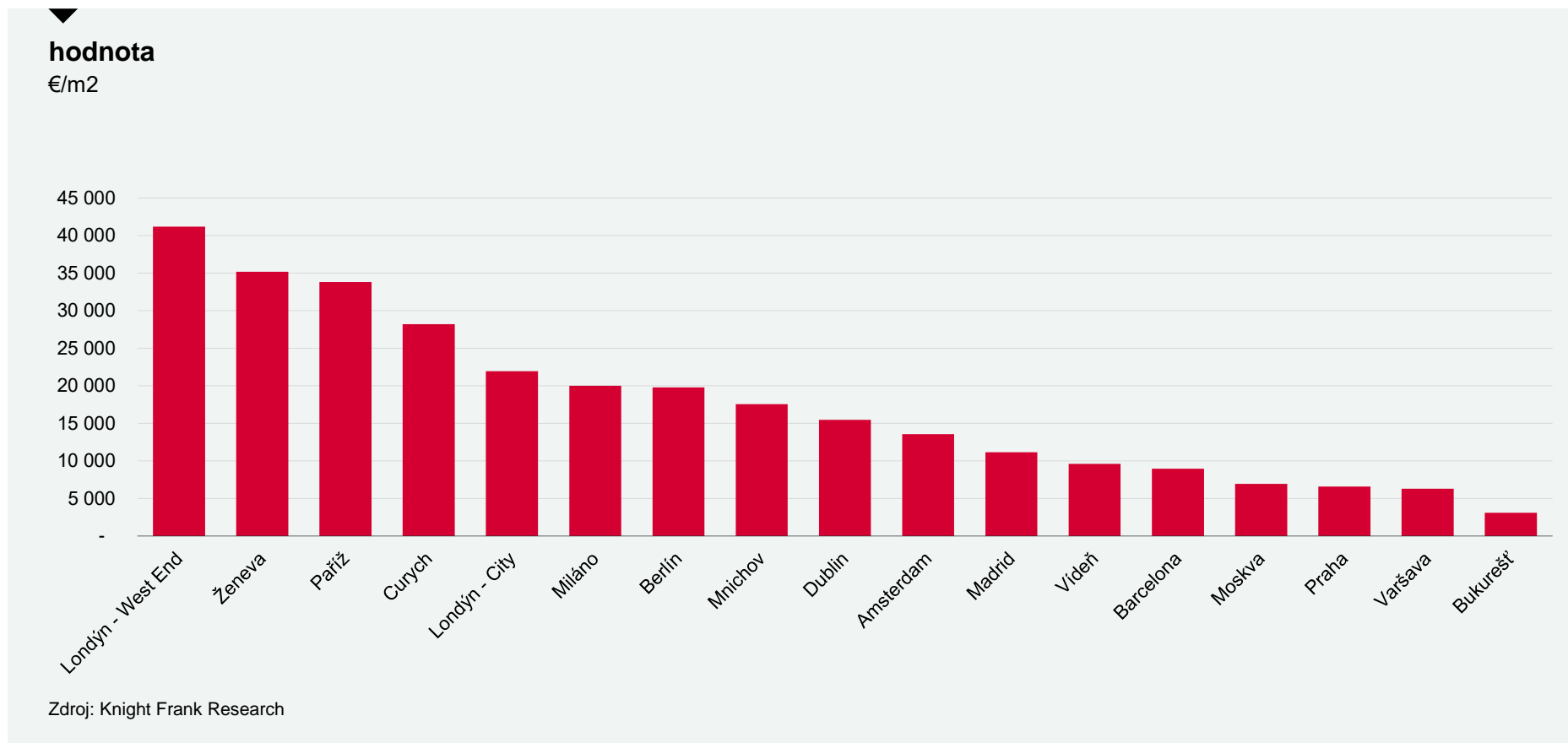
Výnosové míry v Evropě

Q2 2021



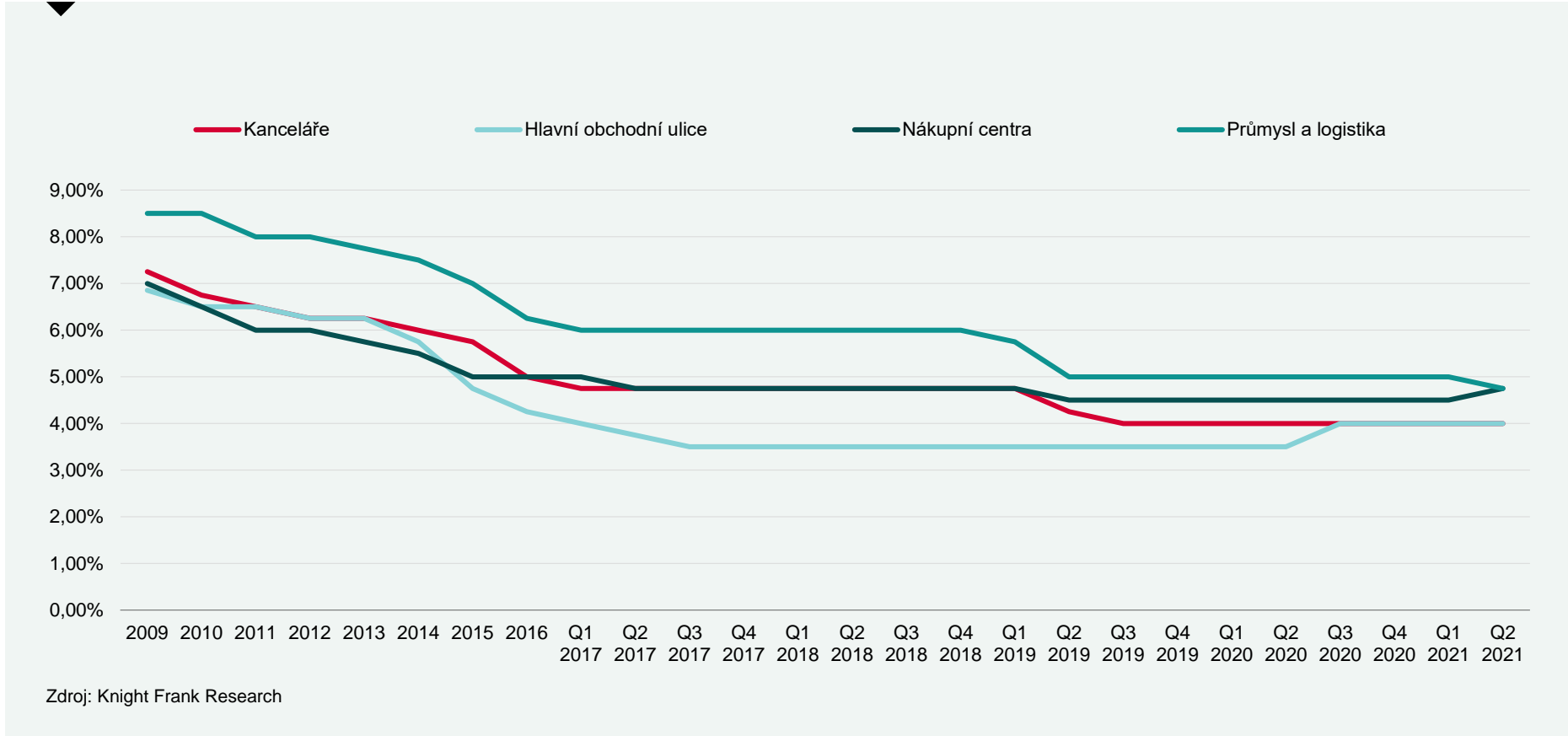
Hodnoty nemovitostí v Evropě

Srovnání cen prémiových kanceláří Q2 2021



Výnosové míry v Česku

Q2 2021



Největší transakce r. 2021



Foto zdroj: gemo-development.cz

Nová Karolina Office Park

2021 Q1

GLA: 28 300 m²

Kupující: RT Torax



Foto zdroj: skanska.cz

Parkview

2021 Q1

GLA: 16 600 m²

Kupující: DEKA



Foto zdroj: avenirpark.cz

Avenir Business Park

2021 Q2

GLA: 25 619 m²

Kupující: AFI Europe



Foto zdroj: propertyeu

P3 portfolio

2021 Q3

GLA: 88 000 m²

Kupující: CGL
Investment Holdings
Corporation (CNIC)



Foto zdroj: ostrava.in

Logistics park Nošovice

2021 Q3

GLA: 63 847 m²

Kupující: Exeter

Vybrané transakce realizované českými investory



Foto zdroj: hotely.cz

Celetná 7, Praha 1

2021

GLA: 2 656 m²



Platinum Brno

2021

GLA: 9 305 m²



Foto zdroj: bbcentrum.cz

BB Centrum E (ČEZ)

2021/2022

GLA: 15 730 m²

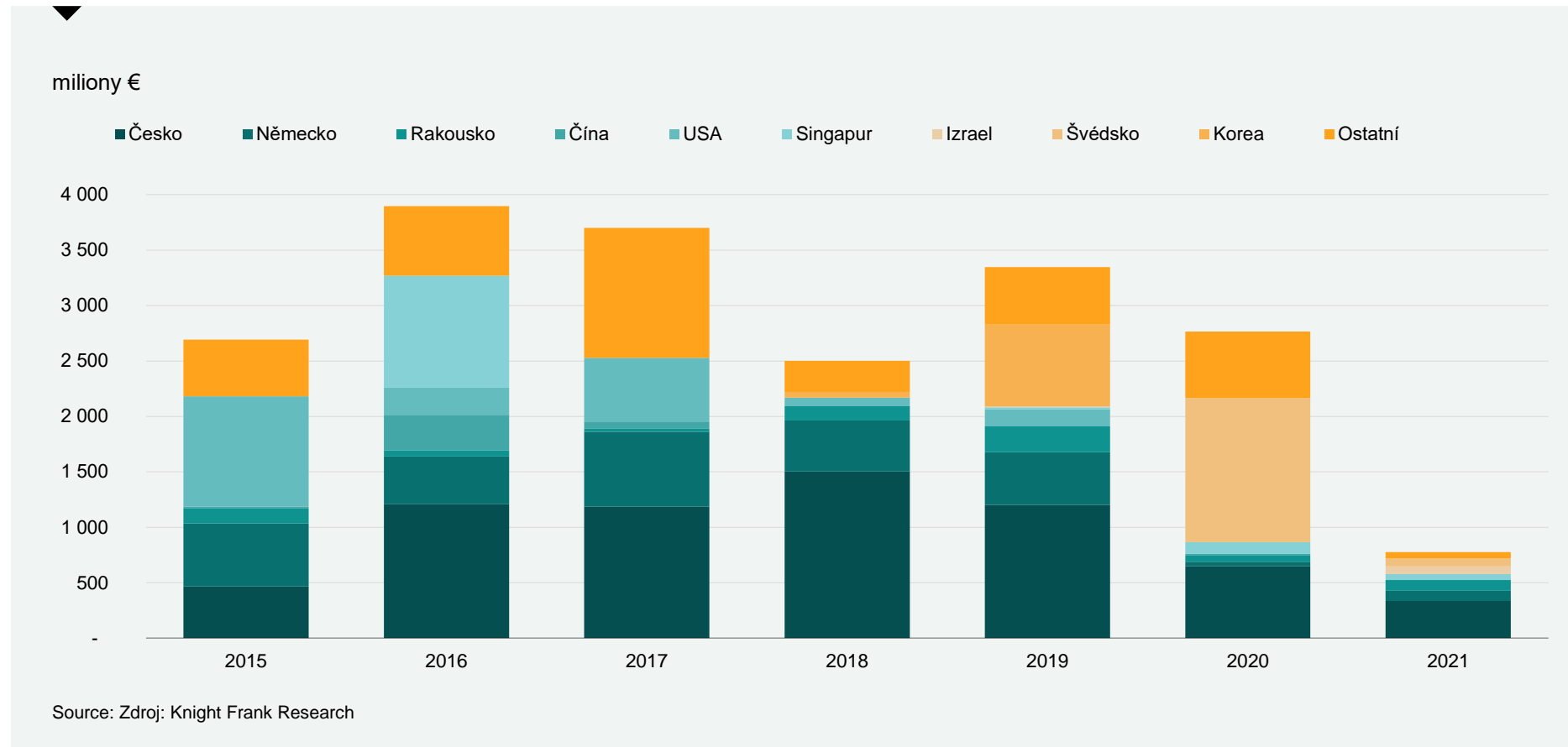


Průmyslový areál Zdice (Arete pro firmu Hronovský)

2021

GLA: 14 000 m²

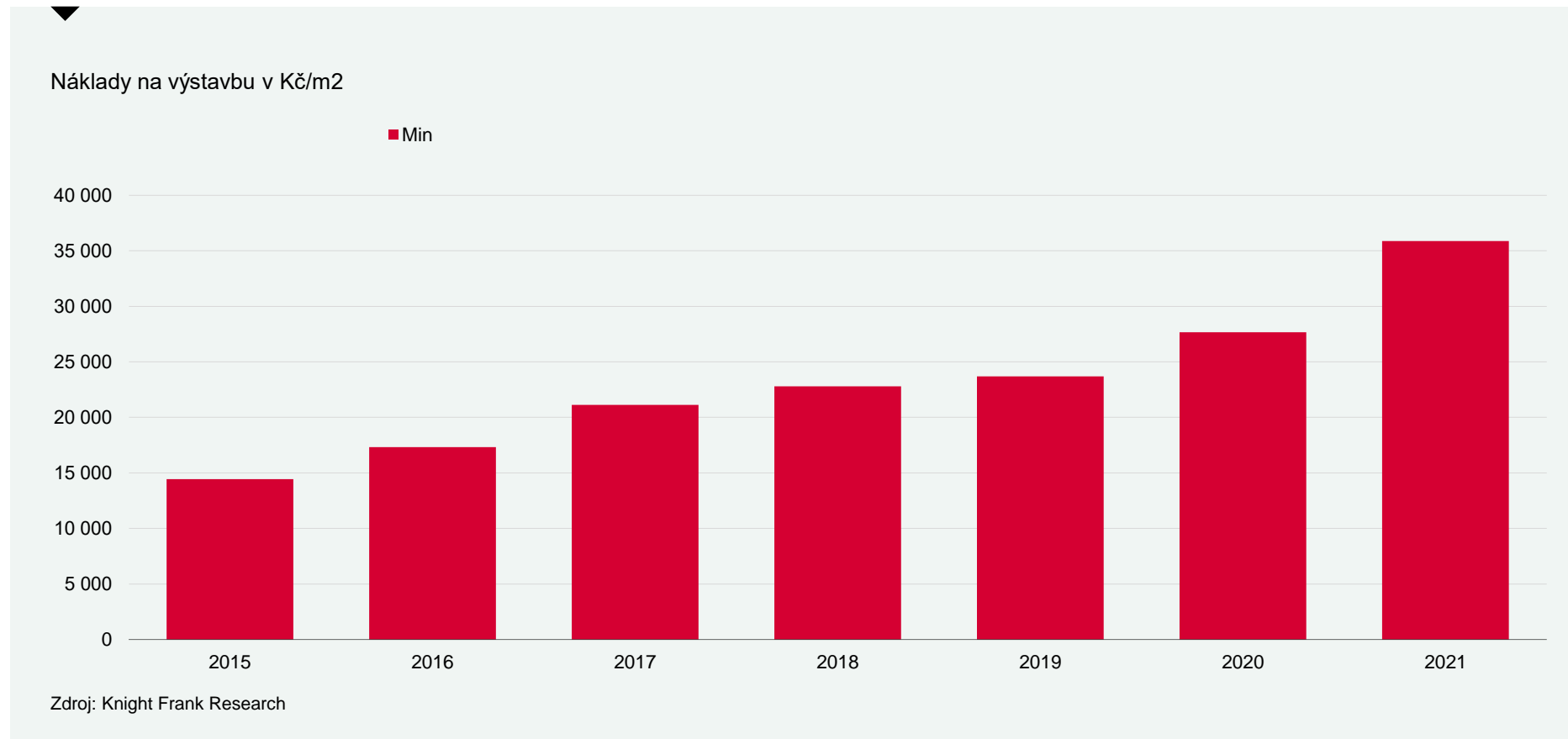
2015 - 2021 H1



Průměrná výše investice 2021 H1: místní investor €11.6 mio vs zahraniční investor €36.7 mio

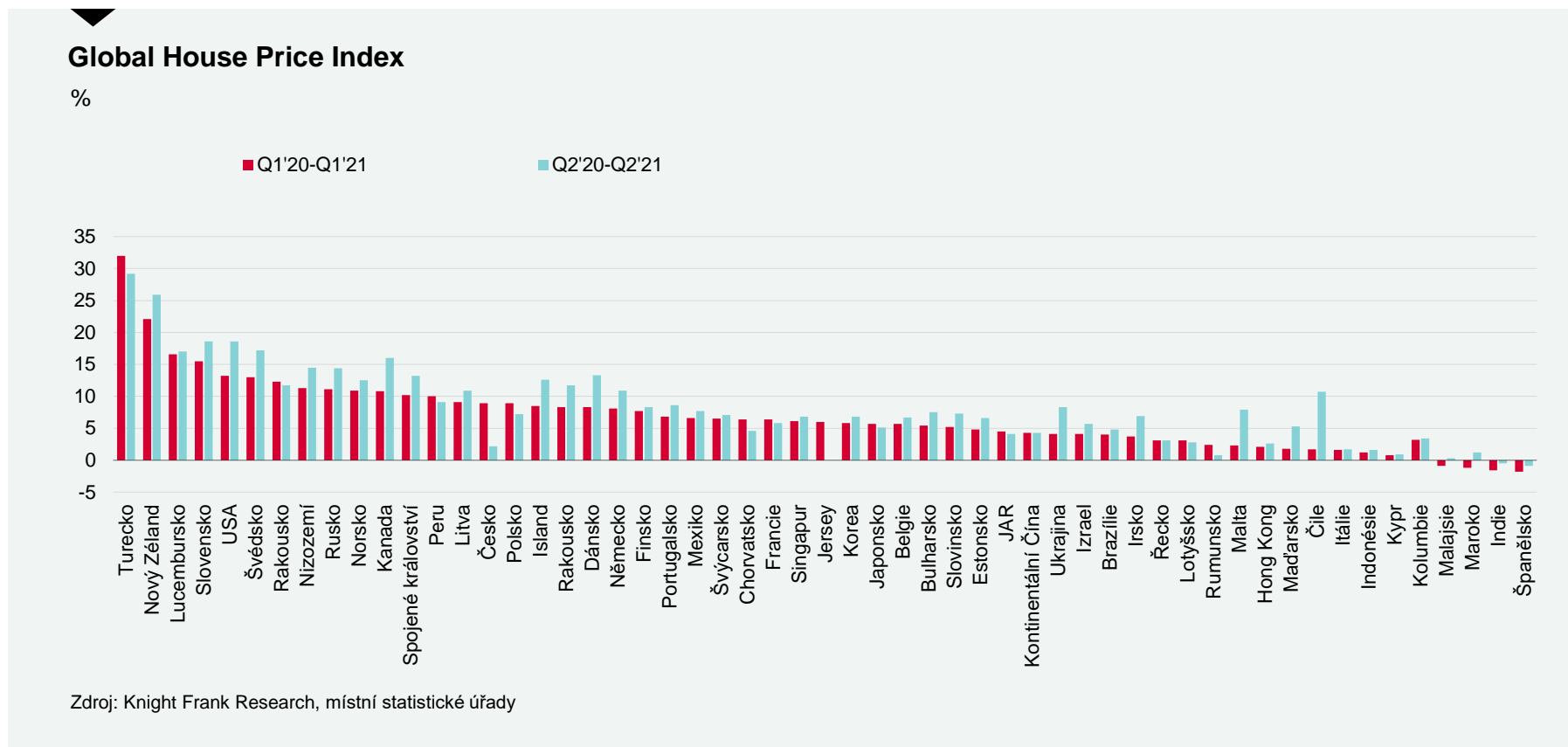
Růst cen? Růst nákladů!

Od roku 2015 došlo téměř ke zdvojnásobení stavebních nákladů



Růst cen bytů

Růst cen residenčních nemovitostí je v současné době globální fenomén



Příklady transakcí – byty



UniCity Plzeň

2021 Q1

Po koupi obřího portfolia bytů po OKD oznámil fond Heimstaden Bostad že hodlá posilovat svou pozici v ČR. Svou další investicí do portfolia nájemních bytů v Plzni začal další vlnu nákupů v CEE.



Vysočanský mlýn

2021 Q3

Rezidenční fond MINT předkoupil 200 bytových jednotek v nově vznikajícím projektu.



Residence Ostrava

2021 Q3

Další investice specializovaného rezidenčního investičního fondu Czech Home Capital v českých regionech.

Alternativní nemovitosti jako investice

Nedostatek klasických nemovitostí povede k diverzifikaci portfolií

Byty se staly již klasickým investičním produktem

Investoři se poohlížejí po alternativních nemovitostech, které mohou nabízet atraktivnější výnosy:

- Studentské koleje (nedostatek univerzitních kolejí a drahé byty)
- Domovy důchodců a Alzheimer centra (stárnoucí a bohatnoucí populace)
- Zdravotní zařízení a laboratoře (ochota připlácet si za nadstandardní péči)
- Datová centra (obrovský nárůst „spotřeby“ dat)
- Vzdělávací zařízení (růst soukromých vzdělávacích zařízení, od předškolních po univerzity)
- Co-working, co-living
- Alternativní skladovací a logistická zařízení – pro tzv. logistiku poslední míle ve větších městech, osobní sklady (self-storage), specifické sklady (chlazené, mražené a pod)



Datové centrum DC7
2021 Q3



Proton Therapy Center
2021 Q2



Kanceláře

Vrátí se zaměstnanci do kanceláří?

- 90 % nadnárodních firem považuje nemovitosti za klíčové pro rozvoj svého podnikání
- 65 % oslovených společností plánuje ustálení nebo růst svého kancelářského portfolia v průběhu tří let
- 46 % dotazovaných plánuje vylepšit vybavení pracovišť, která budou k dispozici zaměstnancům v době post-covidové

Zdroj: Knight Frank, (Y) OUR SPACE





Wellbeing

Návrat
z home office

Kvalitní
a podnětné
pracoviště

Nové vybavení
a lepší služby

Flexibilní
pracovní
podmínky

Firemní kultura

Minimalizace
dopadu na životní
prostředí

Bezpečnost

Nejmodernější technologie

Zdraví

Dobře navržené
kanceláře pro
zvýšení produktivity

Průmysl a logistika

Vítěz pandemie



Rekordní poptávka v 1. pololetí

Poptávka po prostorách je tažena logistikou

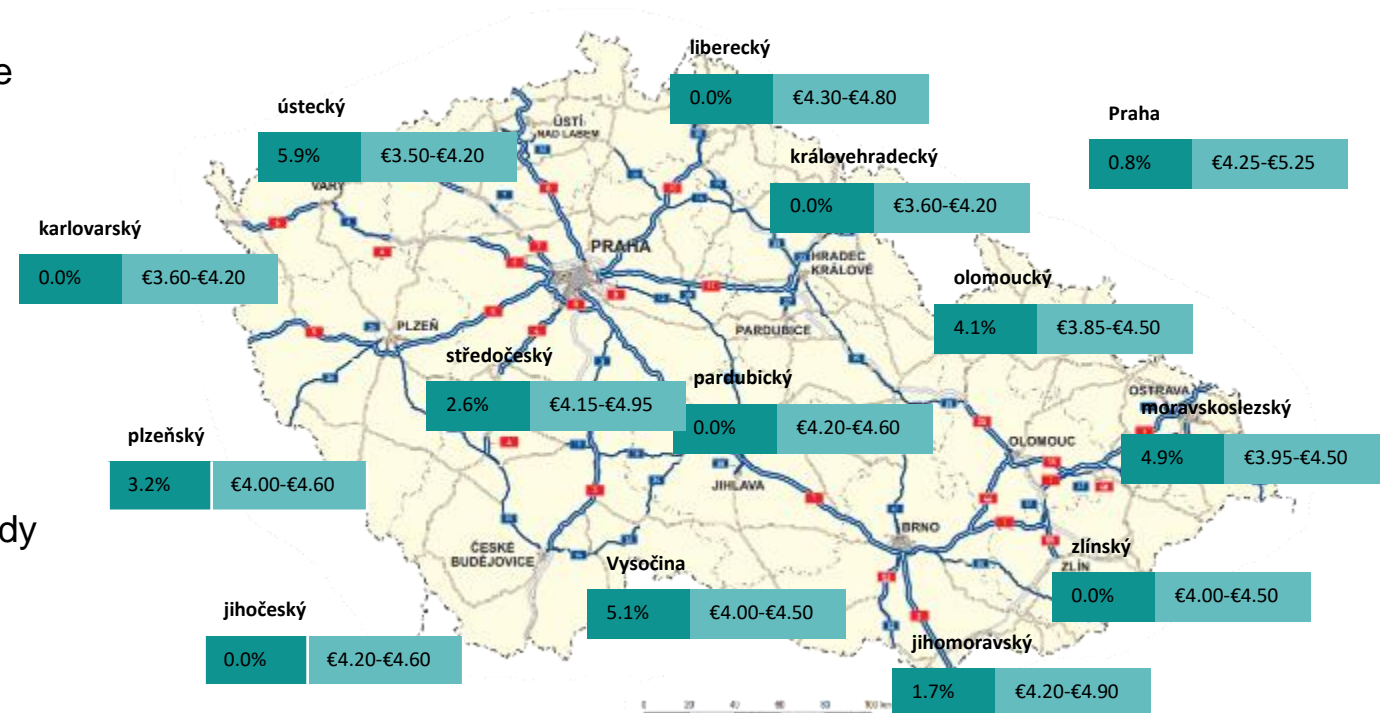
Neobsazenost je na rekordně nízké úrovni – ve většině krajů je okamžitá dostupnost prostor omezená

Nízká míra neobsazenosti vytváří tlak na růst nájmu

Nájemní pobídky jsou k dispozici jen pro největší nájemce

Příměstská logistika – logistika poslední míle: velká poptávka, minimální nabídka – brownfieldy v širším centru Prahy pomalu mizí a jsou nahrazovány residenčními projekty

Míra neobsazenost a nejvyšší nájemné v krajích ČR





Trendy



Trendy

Obecné trendy projevující se napříč sektory

Růst cen

Vliv inflace

Zdražování úvěrů v Kč vs. EUR

Green deal

ESG agenda

Nájemní bydlení

Kolektivní investování



“”

Témata k diskusi:

- financování nemovitostí bez zelených certifikátů
- financování trofejních nemovitostí
-

”

Zdenka Klapalová
Partner, Knight Frank

PŘÍLOHA

125 Your partners
in property
for 125 years



Hotely

Regiony se zotavují, Prahu trápí nedostatek turistů

Vrátí se turisté do Prahy?

Výrazný pokles obsazenosti v roce 2020: za ČR o 51 %, v Praze dokonce o 73 %

Průměrná sazba za pokoj poklesla o 28 %

Regiony se díky domácí poptávce zotavují rychleji, celkové zotavení očekáváme v horizontu 2-4 let

Investoři očekávají, že Praha bude v budoucnu atraktivní destinací: staví se luxusní hotely (Fairmont, Hyatt, W)

Na trhu jsou oportunističtí investoři, kteří by rádi kupovali hotely, ale nepotkávají se s očekáváním potenciálních prodávajících

