



PASSERINVEST
G R O U P

NEMOVITOSTNÍ TRH: OČEKÁVÁNÍ A REALITA V ROCE 2019

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI – PROGNÓZA CEN A VÝSTAVBY

17/1/2019



Eduard Forejt, CRE – Business Development Director
PASSERINVEST GROUP

Rekordy 2018



Výherce soutěže – low voltage

Nezaměstnanost (v říjnu dosáhla 2,3%)
Neobsazenost (v Q3 2018 zaznamenána 6,1%)



Výherce soutěže – high voltage

Čistá absorpce (odhadována na 200.000 m²)



Výherce soutěže – raketák roku

Cena staveb (zhruba 50.000 Kč na m²)



Výherce soutěže – objev roku

Růst nájmu (meziročně +4,3% v CEE, 6% v EU)

An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with various buildings and green spaces. A prominent blue rectangular overlay is positioned in the lower-left to center area, containing white text. The text reads "Section Break" in a large, bold, sans-serif font, and "Trh kancelářských nemovitostí" in a smaller, regular sans-serif font below it. In the bottom right corner, the logo for "PASSERINVEST GROUP" is visible, with "PASSERINVEST" in a large, bold, blue font and "GROUP" in a smaller, blue font below it.

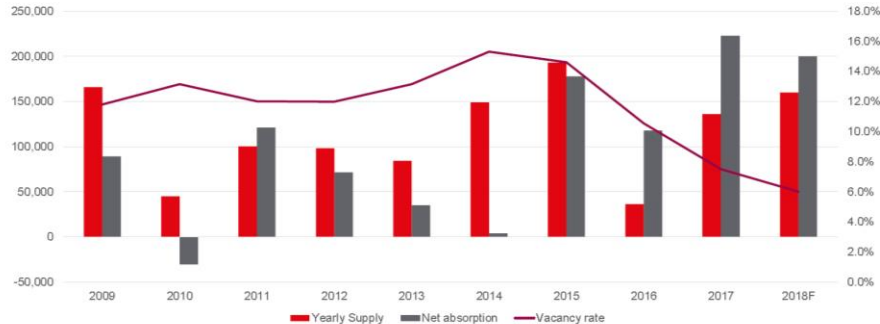
Section Break

Trh kancelářských nemovitostí

Net Absorption & Vacancy Rate



During Q1-Q3 2018, net absorption amounted to 143,000 m², we forecast total net absorption in 2018 to reach 180,000 – 200,000 m². Net absorption 5-year average at 111,400 m².



© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL, PRF, Q3 2018

26

Poptávka a nabídka v Praze

V roce 2018 bylo na trh dodáno těsně přes 160.000 m² kancelářů, nicméně čistá absorpce byla odhadnutá v Q3 o 20 – 40.000 m² více. Rok 2019 slibuje dodávku kancelářů přes 202.000 m². Ke konci Q3 dosáhl trh 3,45 mil. m² kancelářských ploch.

Neobsazenost kanceláří v Praze

V třetím kvartále 2018 byla neobsazenost na úrovni 6,1%, přičemž přes 45% rozestavěných budov bylo již obsazených.



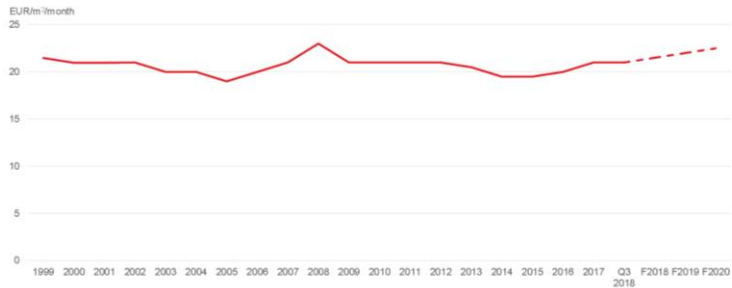
Nájemné v Evropě a v Praze

Nájemné v celé Evropě, ale i v Praze postupně stoupá. Z pohledu Evropy došlo k meziročnímu nárůstu o 6,0%, kdy jen nárůst Q2-Q3 reprezentoval 2,4%. CEE očištěná o Moskvu zaznamenala 4,3% nárůst nájmu.

Prague Prime Office Rents



Prime Office Rent at EUR 21.0/m²/month (EUR 252/m²/year) with expected further growth in Q4 2018



© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

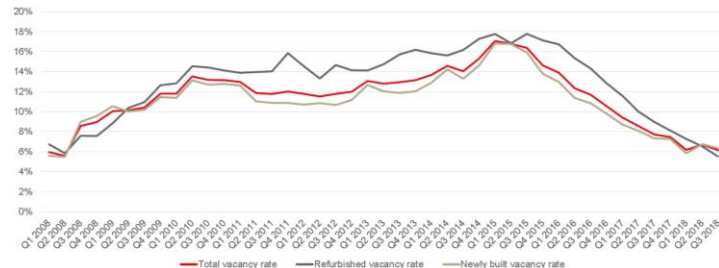
Source: JLL, Q3 2018

30

Prague Office Vacancy Rates



Refurbished offices recorded the lowest vacancy rate in the history which currently stands at 5.5%



© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL, PRF, Q3 2018

27

An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with various buildings and a prominent modern skyscraper complex in the foreground. A semi-transparent blue rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing white text. The text is centered within the box and reads "Section Break" in a large font, with "Ceny staveb a dopady do nájmu" in a smaller font below it. The background image is slightly faded to make the text stand out.

Section Break

Ceny staveb a dopady do nájmu



Růst nájmu?

Nárůst nájmu je v následujících letech nevyhnutelný. Nedojde-li k úpravě nájmu, nebude nový development „realizovatelný“.

Bezprecedentní změna ceny staveb

Kvalifikovaný odhad cen stavby ze začátku roku 2018 s reálnou soutěžní cenou se rozcházel i o 20%.

Ani rekordní výnosy tuto změnu nejsou schopny pokrýt.

Blýskání na lepší časy se odkládá, v letošním roce se očekává další růst cen realizací o 6,5%.

stavba
(před krizově)

28K
CZK/m²

+ cena pozemku
+ odborné služby
+ správní náklady
+ zisk %

CELKEM

stavba (2019)

50K
CZK/m²

+ cena pozemku
+ odborné služby
+ správní náklady
+ zisk %

CELKEM

stavba
(- 5 let)

33K
CZK/m²

+ cena pozemku
+ odborné náklady
+ správní náklady
+ zisk %

CELKEM



Růst nájmu?

Růst nájmu v následujících dvou letech o 2,00 EUR na m² na měsíc je považován nejen za očekávatelný a možný, ale především nutný.

Pokud by se tak nestalo je trh nových kanceláří zralý na neplacené volno.

Cena za spokojeného zaměstnance

Dvoueurový růst pro zaměstnavatele reprezentuje zvýšený náklad o 7 650,- Kč na rok a pracovníka (při ploše 12,5 m² na zaměstnance). To rozhodně není částka za kterou je kdokoli ochoten ztratit klíčového zaměstnance kvůli přesunu do levnějších, tedy nejspíš horších kanceláří.



EU Prime Rent

Jak si ale stojíme z hlediska nájmu?

Společně s portugalským Lisabonem je Praha z pohledu prime rent druhým nejlevnějším trhem, když za námi zůstává už jen Rumunsko.

- Londýn West End 101,42 EUR na m² na měsíc
- Paříž 71,00 EUR na m² na měsíc
- Milán 45,00 EUR na m² na měsíc
- Frankfurt 41,00 EUR na m² na měsíc
- Vídeň 25,75 EUR na m² na měsíc
- Bukurešť 18,50 EUR na m² na měsíc



Počasí v RE



Slunečno

Na území nově dokončených kanceláří a růstu cen nájmu



Oblačno až zataženo

Na územní získání povolení k výstavbě



Déšť

V lokalitě dostupnosti pracovní síly

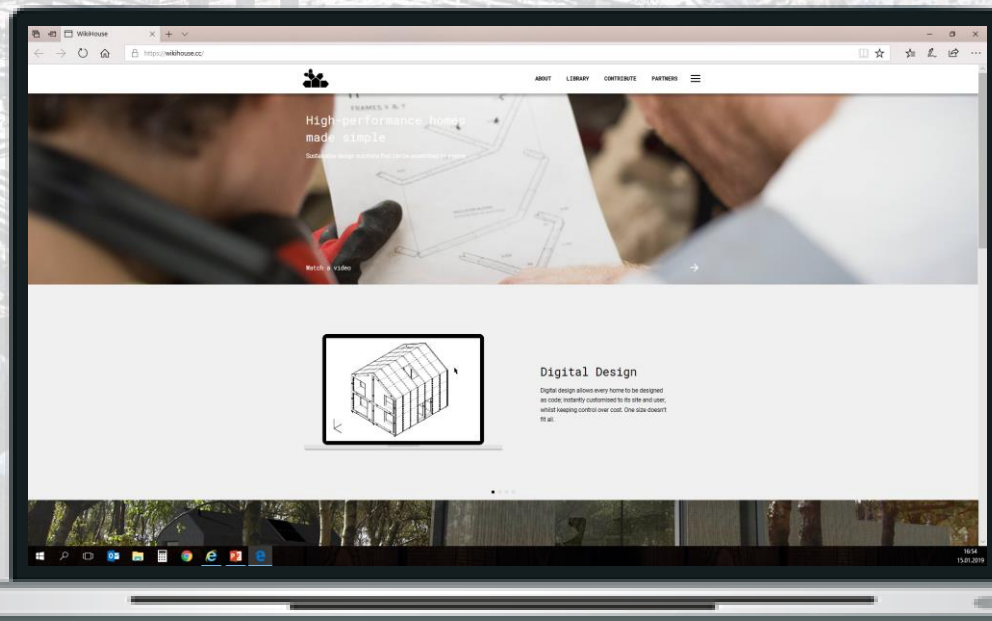


Katastrofa

Na poli rostoucích cen vstupů, tj. staveb

Nová doba, aneb kdokoliv developerem

V důsledku globálního zhoršení dostupnosti bydlení vznikají projekty jako je www.wikihouse.cc, které umožňují bezplatně využít projekty pod licencí CC pro vyřezání stavebnic realizovatelných kdekoli na světě a navíc bez nutnosti znalosti stavebních postupů.



An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and green spaces. A large, semi-transparent blue circle is centered over the image, serving as a background for the text.

Thank you

Děkuji za Vaši pozornost.