

Deloitte.

Developerský trh v ČR

Akvizice v oblasti nemovitostí – komplexní pohled

Seminář časopisu Stavební fórum

16.09.2008 Praha

Ing. arch. & Ing. Filip Endal, fendal@deloittece.com

Audit. Daně. Poradenské služby. Finanční poradenství.



Cíle přednášky

Cílem přednášky je stručně uvést vybrané segmenty developerského trhu v České republice, jejich specifika, současný stav a očekávané trendy a uvést základní dopady současného vývoje finančních trhů na development. Vybranými segmenty jsou:

- Průmyslové stavby
- Administrativní stavby
- Stavby pro obchod a služby
- Rezidenční stavby

Výslovně nejsou v této prezentaci zmiňovány oblasti hotelnictví, lázeňství a zábavního průmyslu a rezidenčního developmentu zaměřovaného na seniory, jež jsou součástí našich samostatných prezentací.

Development – Key Economic Drivers

Růst ekonomiky

Od roku 2003 česká ekonomika prudce rostla. Očekává se, že ČR dosáhne v roce 2008 83,5% průměru EU. Česká republika patří mezi 4 nejúspěšnější „nově přistoupivší“ země. Růst ekonomiky, spolu s růstem životní úrovně představují hlavní hybatele celého developerského segmentu a stavebnictví. Ekonomika je výrazně závislá na ekonomikách EU, zejména Německa a dopady ochlazení evropské ekonomiky mohou být významnou hrozbou pro developerský segment.

Růst výroby a její relokace

Několik posledních let průmyslová výroba rostla rychleji než HDP. Zahraniční investice, zejména do průmyslové výroby se staly významným přínosem pro růst ekonomiky ČR. Změny v rozvoji průmyslové výroby mají primárně dopad na industriální development, sekundárně pak na všechny developerské segmenty.

Spotřebitelské výdaje domácností

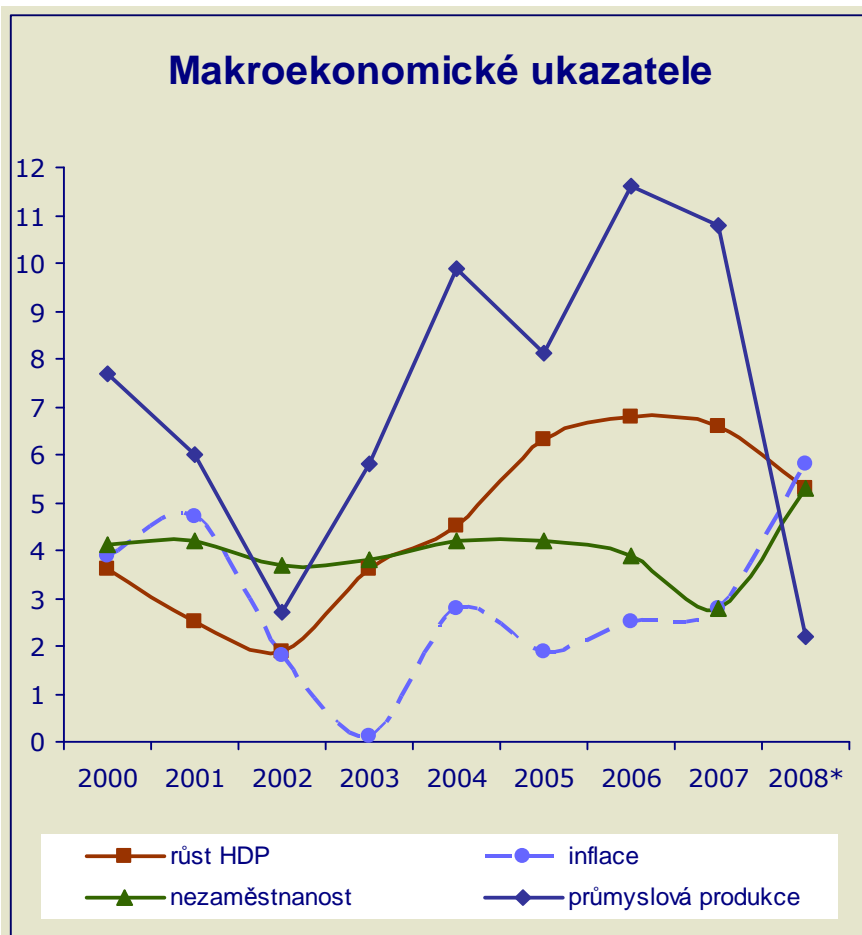
Výrazným business driverem developmentu posledních let je růst spotřebitelských výdajů domácností, jež kopírují s určitým vlivem opatrnosti spotřebitelů výrazný růst reálných mezd v posledních 10 letech. Rezidenční development patří od roku 2001 k nejrychleji rostoucím a nejziskovějším segmentům developmentu. Snížení důvěry spotřebitelů může zásadním způsobem ohrozit celý realitní segment a navázat i stavebnictví a související služby.

Kurzová rizika

Od roku 1999 došlo ke znehodnocení EUR vůči CZK o 33% a USD vůči CZK dokonce o 55%. Uvedený vývoj měnových kurzů s sebou přinesl řadu rizik pro developerské společnosti.

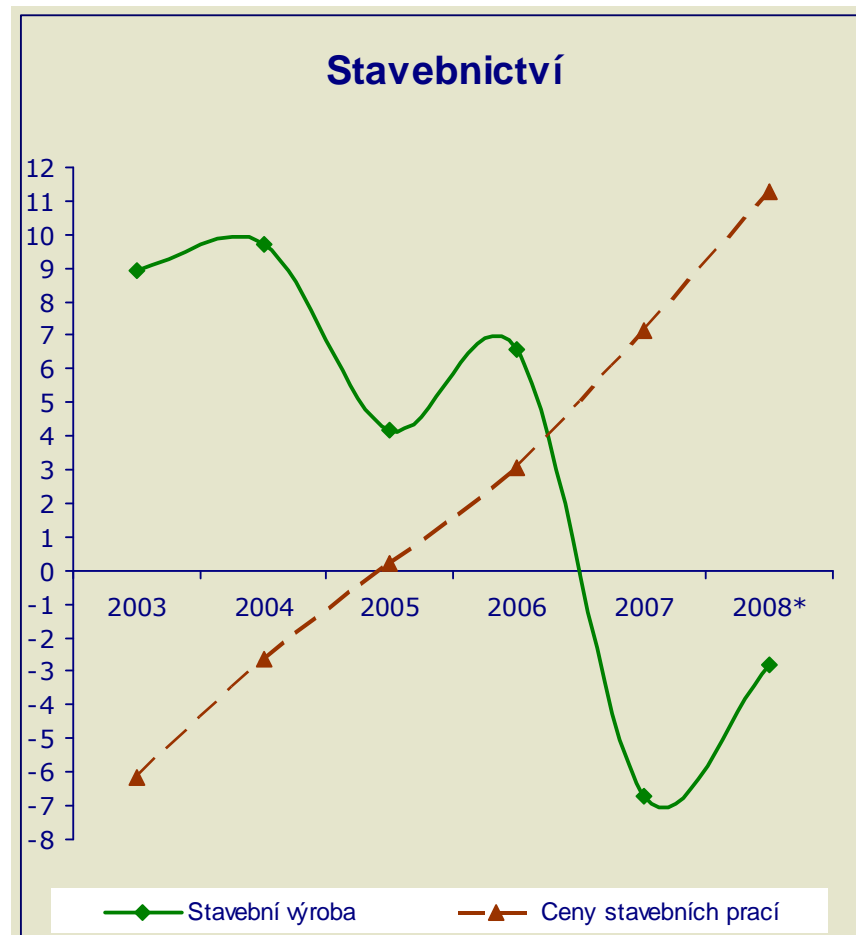
Makroekonomické ukazatele

Developerský a stavební trh v České republice je ovlivňován především pozitivním vývojem hlavních makroekonomických ukazatelů. V roce 2007 středoevropské ekonomiky a mezi nimi i ekonomika České republiky vykázaly nejvyšší tempo růstu DPH za uplynulou dekádu (Česká republika dosáhla ročního růstu HDP v konstantních cenách ve výši 6,5 procent).



Zdroj: ČSÚ, 2008

* Odhad pro rok 2008

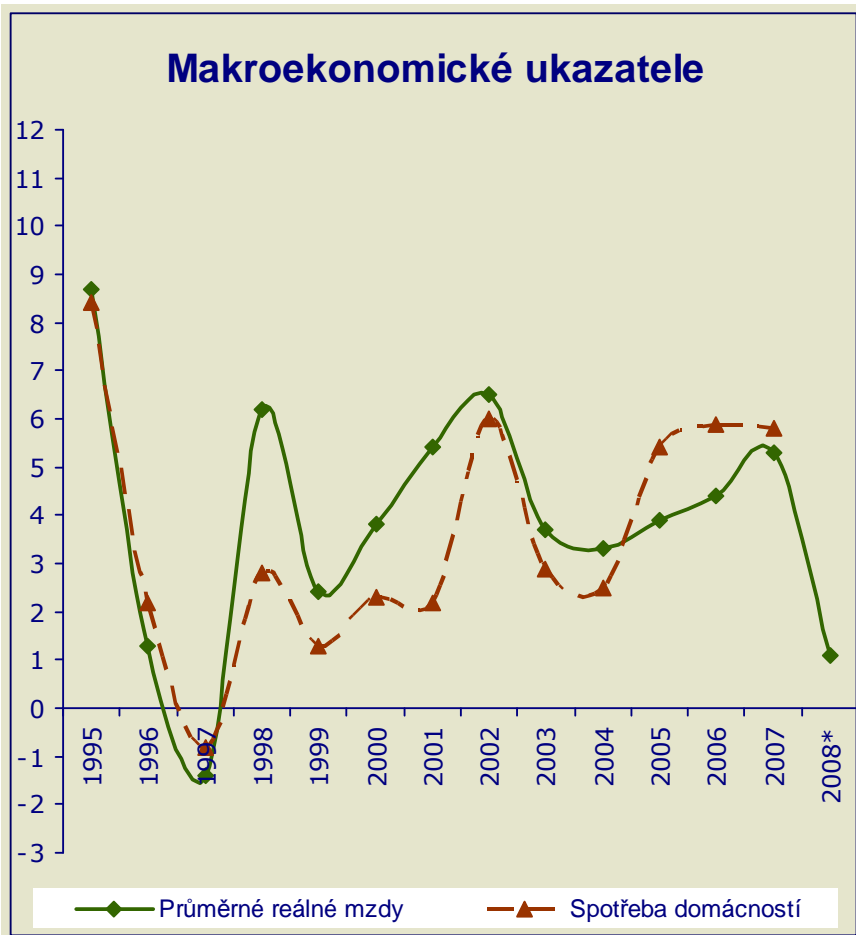


Zdroj: ČSÚ, 2008

* Odhad pro rok 2008

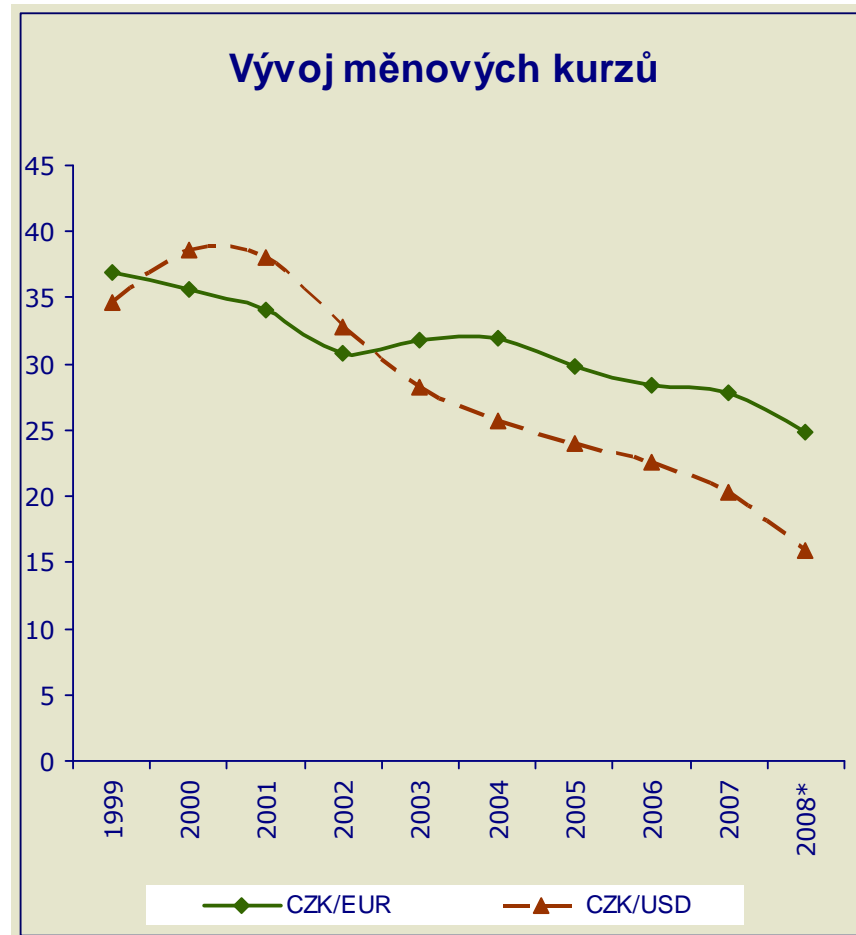
Makroekonomické ukazatele

Vývoj hospodářského růstu české ekonomiky zaznamenal v první polovině roku 2008 oproti létům minulým zpomalení, především vlivem hrozby recese ve Spojených státech a rostoucí nejistoty na finančních trzích. Riziko s negativním dopadem na hospodářský růst a stavební výrobu představuje i rychlé posilování kurzu koruny.



Zdroj: ČSÚ, 2008

* Odhad pro rok 2008

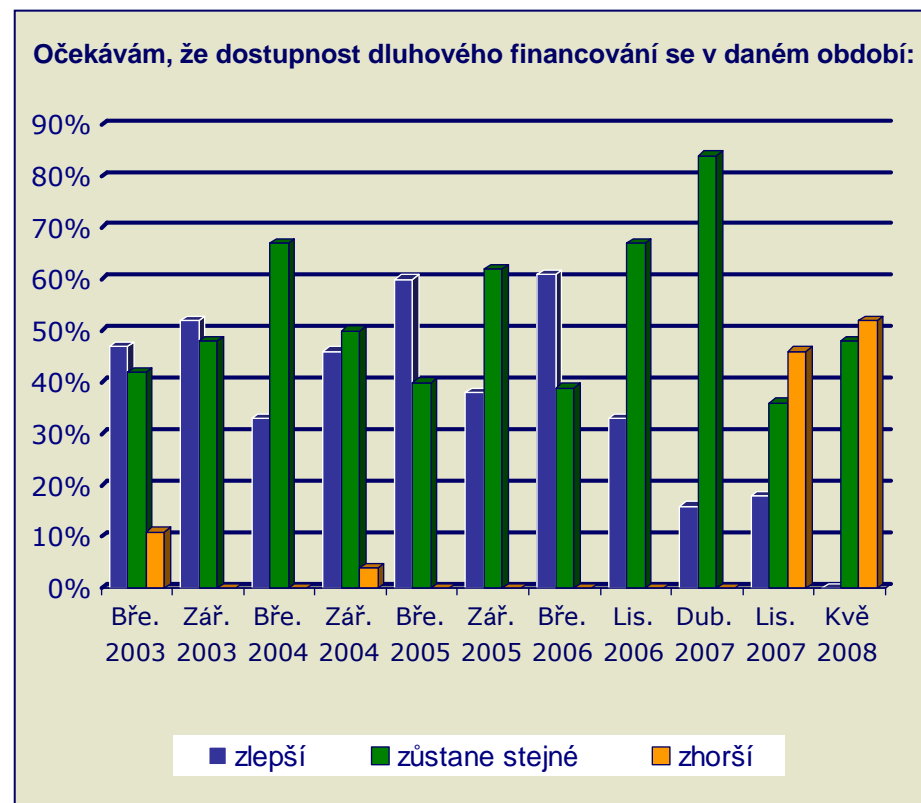
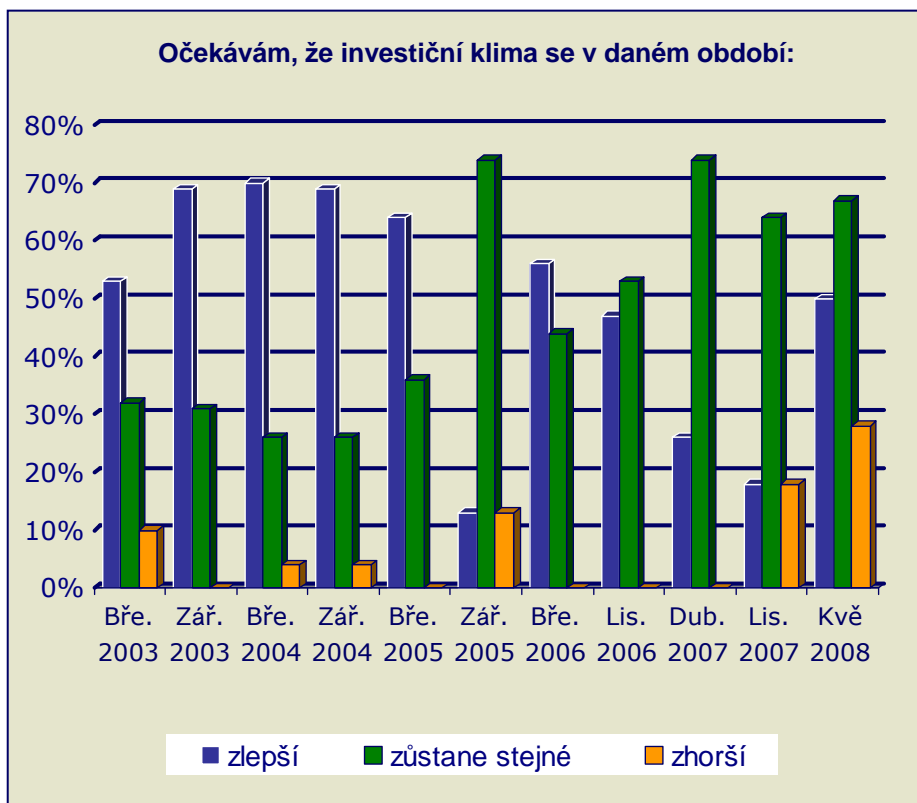


Zdroj: ČSÚ, 2008

* Odhad pro rok 2008

Investiční klima

Z průzkumu společnosti Deloitte vyplývá, že v odvětví soukromého kapitálu došlo v nedávné době k poklesu důvěry investorů v regionu střední Evropy. Investoři předpokládají zhoršení přístupu k dluhovému financování, což již dnes můžeme sledovat například v oblasti developmentu. Očekává se však, že důvěra investorů a transakční aktivity v tomto regionu ve střednědobém horizontu znovu porostou v souvislosti s tím, jak na středoevropský trh vstoupí celá řada nových globálních společností a stoupne počet investorů. S uvedeným zlepšením ve střednědobém horizontu se dá očekávat i zlepšení financování projektů a akvizic.



Průmyslové stavby

- V prvním čtvrtletí 2008 přibylo 220 000 m² nových průmyslových ploch a logistických parků, celková rozloha uvedených ploch v ČR dosáhla 2 470 000 m²
- Trhu dominují „built to suit“ projekty (postavené na míru nájemce)
- Míra neobsazenosti vzrostla v prvním pololetí 2008 na 14,3%
- Na trh vstoupili dva noví významní hráči – Panattoni a Goodman
- Zvýšil se zájem o menší flexibilní jednotky do 1.500 m²
- Developeři začínají přidávat i ekologickou hodnotu: např. CTP – solární panely, ProLogis – izolační materiály

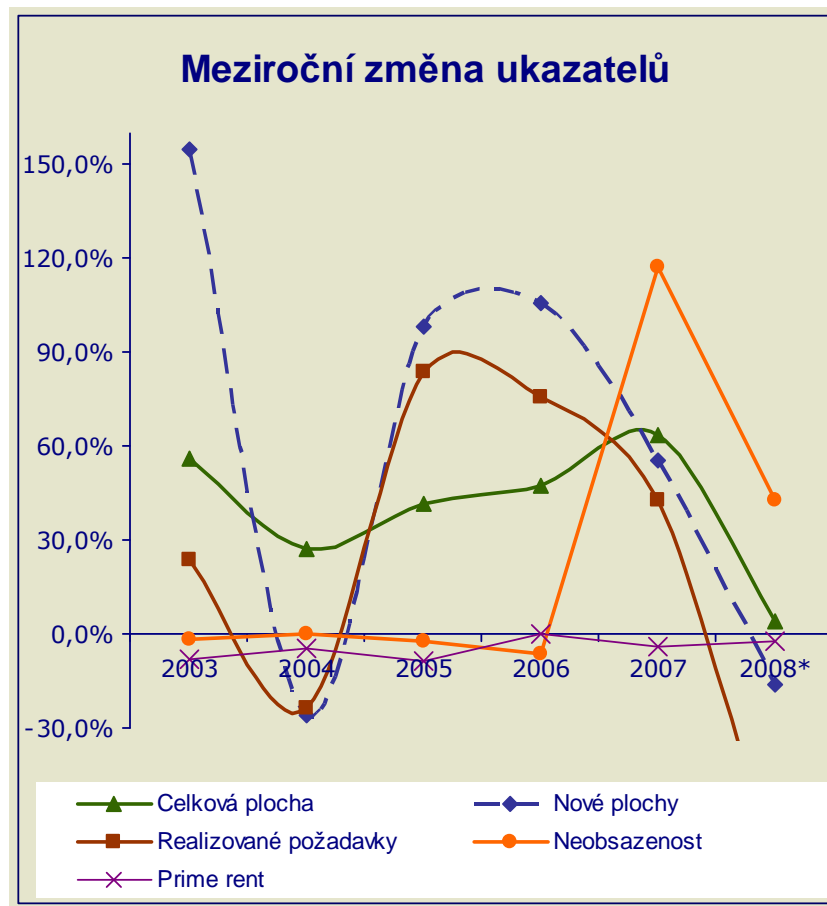
Ukazatelé (I.čtvrtletí 2008)	Celkem	Širší okolí Prahy	Česká republika – ostatní
Množství skladových prostor (m ²)	2 248 000	1 175 000	1 073 000
Projekty ve výstavbě (m ²)	775 000	304 000	471 000
Realizované požadavky (m ²)	220 540	81 760	138 780
Absorpce trhu (m ²)	31 350	- 6 400	37 750
Neobsazenost	9,7%	19,8%	5,2%
Nájemné (EUR/m ² /měsíc)	3,50 - 5,25	3,75 - 5,25	3,50 – 4,50

Průmyslové stavby – Trendy

Evropské logistické společnosti se poslední roky přesouvají z orientace na výrobu k orientaci na retail a distribuci.

Vysoký tlak na snižování nákladů mezi evropskými společnostmi vede i ke zvýšenému tlaku na efektivitu logistických procesů. Základními trendy jsou:

- Příklon k outsourcingu logistických činností, tj. odklon od vlastníctví nemovitostí, k jejich pronájmu
- Akvizice mezi logistickými společnostmi a s tím související změny na trhu logistických nemovitostí (např. konsolidace do menšího počtu velkých center)
- Snaha o nadregionální optimalizaci, vznik nadregionálních center (př. Ostrava), vazba na plánované pan-evropské dopravní koridory
- Rozvoj spekulativního developmentu – flexibilní pronajímatelné haly
- Dražší pracovní síla (díky růstu mezd a zpevňování Kč) vede ke snížení atraktivity pro zákazníky industriálního developmentu, snížení investičních aktivit, snížení objemu trhu
- Snížení prime rent o cca 14% za poslední rok, zvýšení neobsazených ploch, snížení yieldu (o cca 30 procentních bodů), jež je tak již na úrovni Nizozemí, Itálie, či Francie



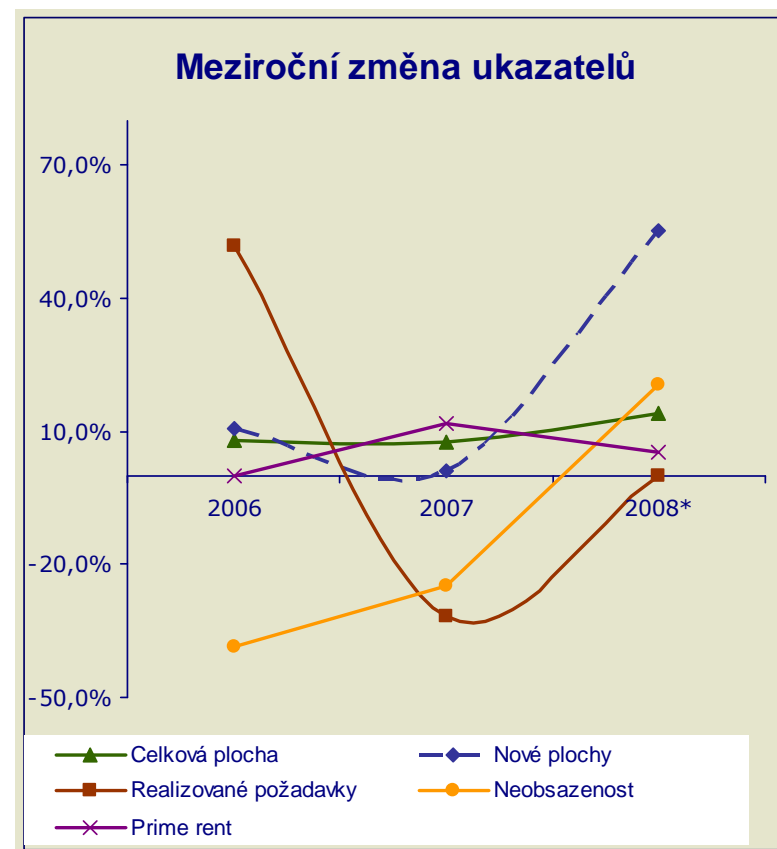
* Odhad pro rok 2008

Kancelářské stavby

- Praha představuje dominantní oblast pro development administrativních budov. Očekává se, že celková kapacita kancelářských prostor dosáhne na území Prahy v roce 2008 2 500 tis. m². V r. 2007 bylo v Praze vystavěno 170 tis. m² v kategorii A, přitom požadováno bylo cca 250 tis. m². V roce 2006 byl zaznamenán zatím největší „boom“ kancelářských prostor
- Míra neobsazenosti činila v Praze na konci roku 2007 5,76%
- V současné době se Praha na celkovém stavu kancelářských prostor v České republice podílí více než 70%, významné projekty postupně vznikají zejména v Brně, Ostravě a Plzni
- Rozvojové plochy v Praze souvisí zejména s rozšiřováním metra, se vzdáleností nad 500 metrů od stanice metra klesá nájem v průměru o 1 EUR

Kancelářské stavby – Trendy

- Větší příklon k inteligentním budovám, např. koncept TCO (Total Costs of Ownership) – významnější zapojení faktoru dlouhodobých nákladů na provoz do rozhodování o akvizici a s tím související tlak budoucích vlastníků na používané materiály a technologie
- Očekává se další diskuze na téma vhodného pracovního prostředí jako motivačního faktoru pro stále dražší a nedostupnější pracovníky, možný odklon od modelu open-space. Pozornost se bude věnovat tzv. syndromu nemocných budov
- Tlak na úspory nákladů povede k větší pozornosti oblasti corporate real estate strategie a výraznější plánování insourcingu/outsourcingu podpůrných činností do oblastí s nižšími mzdovými a provozními náklady, problematika ztv. accommodation swaps – stěhování do méně významných lokalit
- Vyšší zapojení principů flexibility a adaptability reagující pružně na změny uvnitř společností i navenek, např. hotelling
- Tlak na snižování nákladů v kombinaci s informačními a komunikačními technologiemi poskytujícími dostatečně kvalitní zázemí pro práci mimo kancelář povedou k vyššímu zapojení konceptu homeworking u některých odvětví (úspora nákladů na kanceláře, motivace pro zaměstnance, změna požadavků na dispoziční řešení)



* Odhad pro rok 2008

Stavby pro obchod a služby

- Stavby pro obchod a služby zaznamenaly nebývalý rozvoj, zatímco v roce 1998 existovalo jediné nákupní centrum s více než 50 nájemníky, dnes je uvedených center téměř 80
- Prudký rozvoj nákupních center byl založen na zvyšování kupní síly spotřebitelů, změny nákupních zvyklostí a vytlačování menších formátů z trhu
- Pro rok 2008 se očekává dokončení více než 250 000 m² ploch v nákupních centrech
- Klíčovým faktorem úspěšnosti zatím zůstává existence hypermarketu jako hlavního magnetu
- Česká republika je z pohledu podílu HDP (vyjádřeném v paritě kupní síly na obyvatele) na m² nákupních center nad průměrem EU25 a těsně v dosahu průměru Euro zóny

	HDP na obyv. (EUR v paritě kupní síly)	m2 retail /1000 obyv.	HDP na obyv.(EUR v paritě kupní síly)/m2		HDP na obyv. (EUR v paritě kupní síly)	m2 retail /1000 obyv.	HDP na obyv.(EUR v paritě kupní síly)/m2
Bulharsko	5 395	5	1 198 933	Slovensko	9 273	92	100 793
Řecko	13 825	23	601 096	Česká rep.	12 308	132	93 241
Rumunsko	5 901	10	590 100	Dánsko	20 906	230	90 897
Malta	11 633	33	352 527	Finsko	18 883	208	90 785
Chorvatsko	7 924	28	283 007	EURO zóna	17 872	201	88 913
Srbsko	2 708	9	300 857	Francie	18 377	212	86 686
Turecko	5 227	23	227 243	Velká Británie	19 389	235	82 506
Belgie	19 895	88	226 077	Polsko	8 430	105	80 286
Litva	8 767	42	208 743	Španělsko	16 691	208	80 247
Lucembursko	41 813	258	162 065	Rakousko	20 738	270	76 807
Maďarsko	10 285	65	158 225	Portugalsko	11 971	185	64 706
Švýcarsko	21 581	151	142 919	Nizozemí	20 738	322	64 403
Německo	18 546	143	129 692	Lotyšsko	7 924	135	58 698
Itálie	17 366	138	125 839	Švédsko	19 389	333	58 225
Irsko	23 098	199	116 071	Estonsko	9 610	189	50 848
Slovinsko	13 488	128	105 375	Norsko	27 819	788	35 303
EU25	16 860	166	101 566	Kypr	13 994	-	-

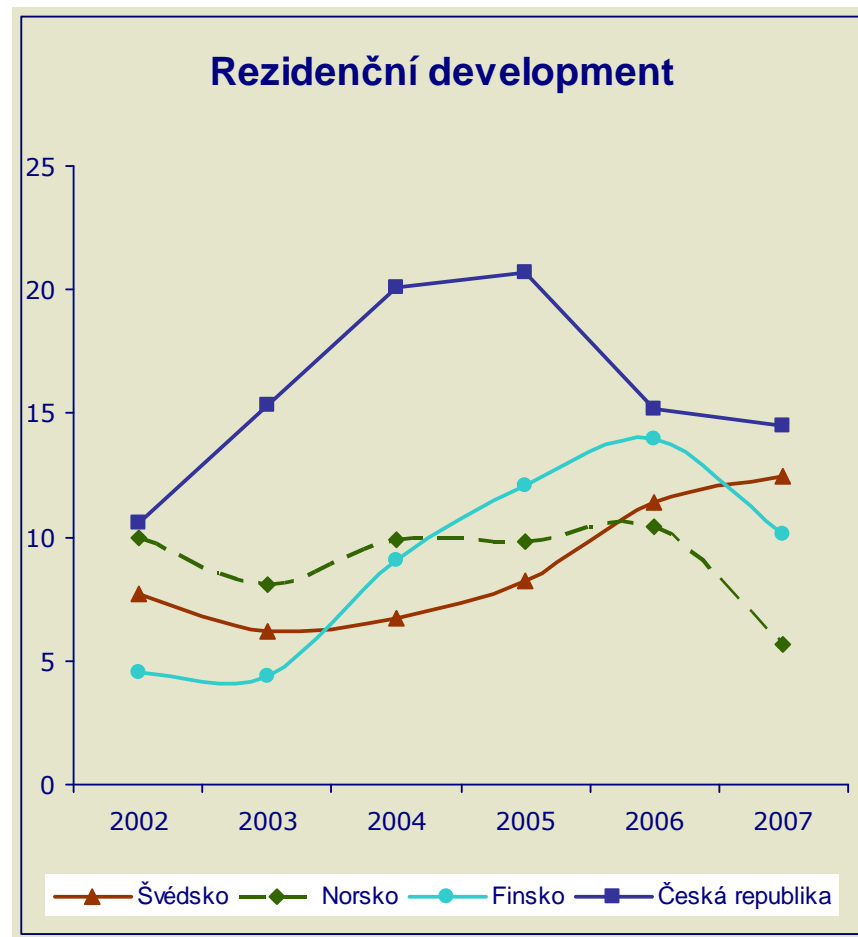
Údaje 2007

Stavby pro obchod a služby – Trendy

- Zpomalení retail developmentu ve velkých městech, trh je nasycen/přesycen
- Dojde k prohloubení rozdílů mezi úspěšnými a méně úspěšnými projekty, u úspěšných projektů se očekává expanze v podobě dalších fází rozvoje
- Otázka rozdělení projektů podle kupní síly zákaznických skupin, příchod nových značek. Větší pozornost bude věnována space planningu
- Orientace na retailové projekty v centrech měst, roste důležitost atraktivity lokality, očekává se intenzivnější zastavování brownfields
- Expanze do měst s 20 – 50 000 obyvatel
- Nová schémata, př. Stop Shop (Immoeast) s plochou od 3 500 m²
- Očekává se změna konceptu velkých center více k zábavnímu zaměření, případně kombinaci s wellness a dalšími službami, čas v nákupních centrech se stává koníčkem („Born to Shop“)
- Otázka re-developmentu neúspěšných retailových projektů

Rezidenční stavby

- Rezidenční trh prošel prudkým vývojem spojeným zejména se vznikem finančních produktů zaměřených na rezidenční oblast a jejich zpřístupnění širokým vrstvám obyvatelstva. Změny na trhu finančních produktů mohou být také kritickým faktorem dalšího rozvoje rezidenčního developmentu
- Český rezidenční trh je výrazně tažen domácí poptávkou tvořenou malými investory, jež koupí nemovitostí řeší svoji bytovou potřebu. Uvedený fakt může značit větší stabilitu rezidenčního trhu
- Na rezidenčním trhu došlo k rychlému růstu cen jak na straně prodeje rezidenčních jednotek, tak na straně pozemků vhodných pro rezidenční projekty, což spolu s růstem cen stavebních materiálů a práce vede ke zhoršení finančních výsledků projektů. Rezidenčním developerům se výrazně snižuje „prostor pro neefektivitu“
- Na grafu vidíme prudký nárůst marží v letech 2002 a 2005

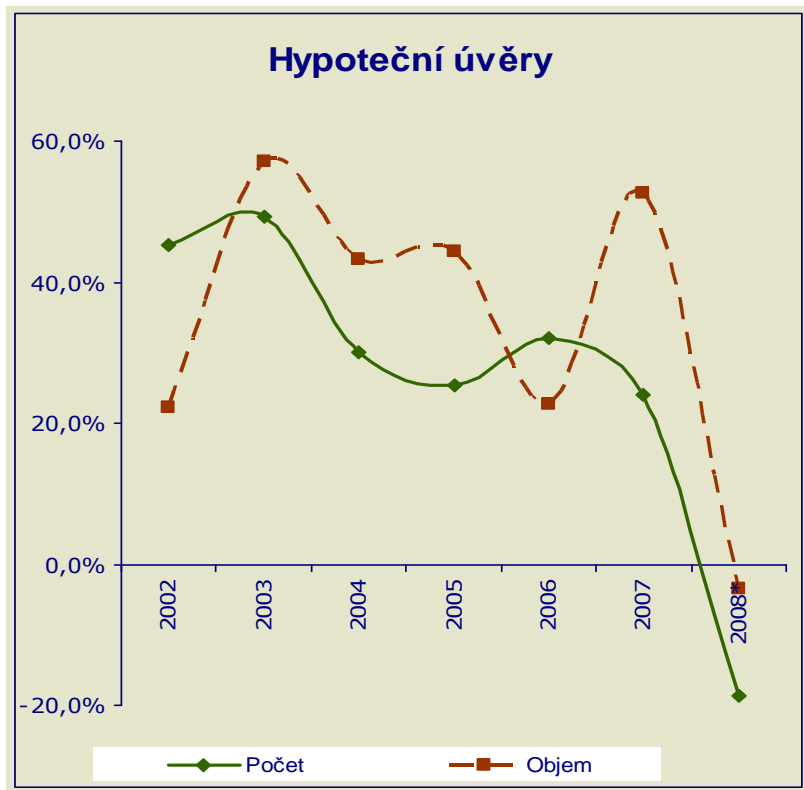


Výše průměrných marží u developerských projektů

Zdroj dat: Customer's Annual Report 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002

Rezidenční stavby – vývoj hypotečních úvěrů

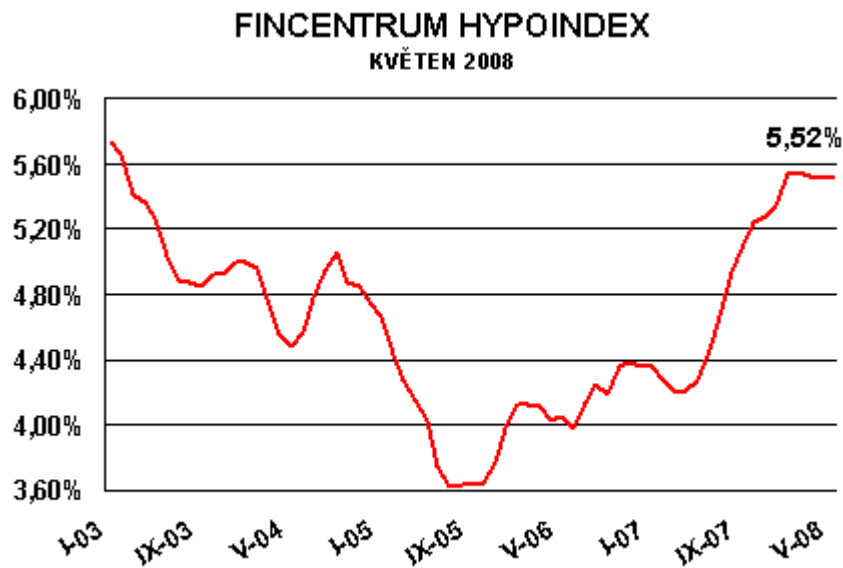
- Dosavadní vývoj na hypotečním trhu potvrzuje velký zájem o hypoteční úvěry – hypoteční „boom“
- Trh s hypotečními úvěry roste každým rokem rekordním tempem – o desítky procent
- V roce 2008 se očekává nárůst okolo 40 % oproti roku 2007, což představuje objem poskytnutých hypoték ve výši kolem 150 miliard
- Příčiny hypotečního boomu jsou rostoucí příjmy obyvatel, stále relativně nízké úrokové sazby, ale i očekávané zdražení stavebních prací a hypoték od roku 2009



Meziroční změny počtu hypotečních úvěrů a jejich objemu

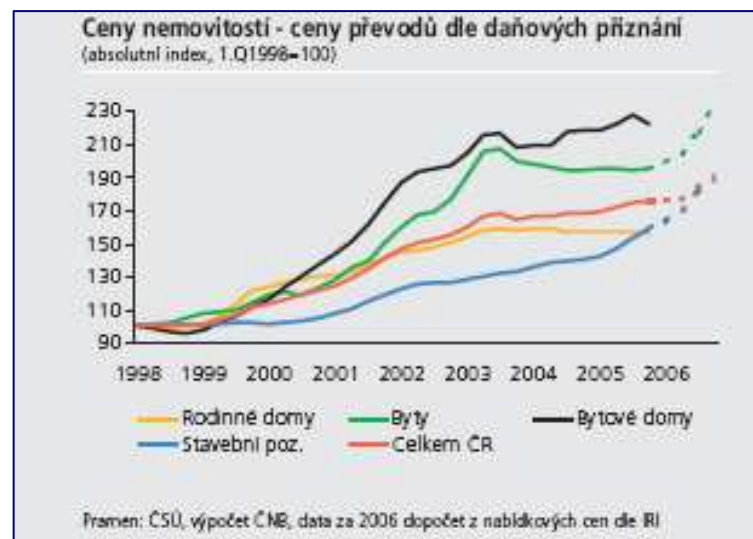
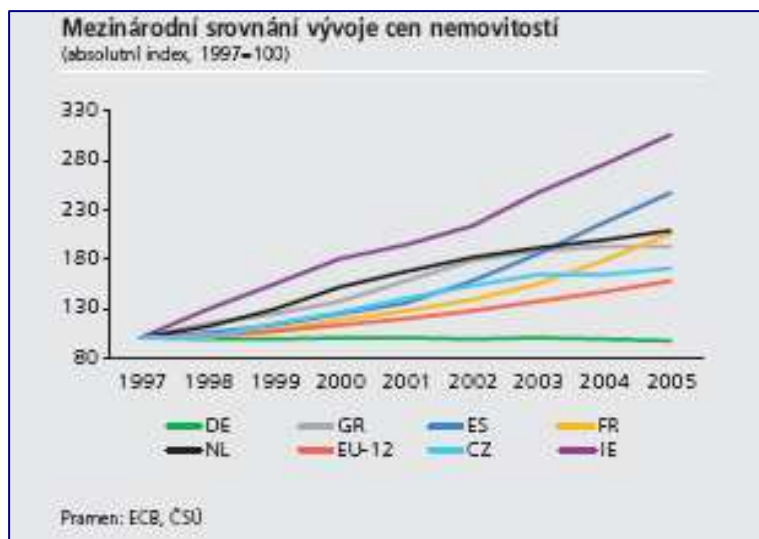
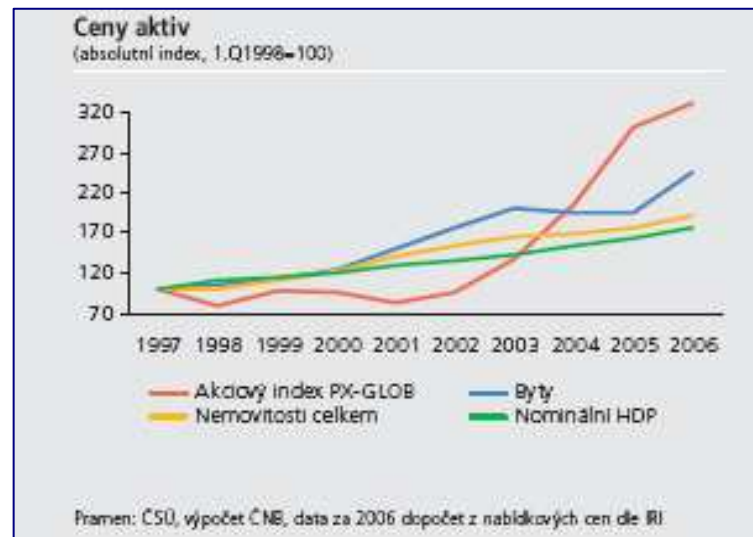
Zdroj dat: MMR ČR

14 Developerský trh v ČR



Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX

Rezidenční stavby – základní ukazatele



Rezidenční stavby – hypoteční krize

- Roste podíl dluhu k celkovému disponibilnímu důchodu (viz graf níže) => narůstá citlivost domácností na změny úrokových sazeb
- Výrazný nárůst hypotečních úvěrů v době kulminace cen nemovitostí, souběžný nárůst podílu dluhu na disponibilním důchodu, vysoký podíl dlužníků v generaci třicátníků plánujících děti (úvěr blížící se maximálnímu možnému úvěru při započítání příjmu dvou platů, nepočítáno s mateřskou, možným růstem úroků, sníženou likviditou bytů koupených v době kulminace cen) může vést k nuceným odprodejům a tím zdramatizovat situaci na trhu. Hospodářskou krizi v roce 1929 vyvolaly nucené odprodeje
- Roste riziko souběhu více negativních faktorů
 - Zpomalení růstu ekonomiky
 - Snížení růst reálných mezd
 - Snížení cen nemovitostí
 - Zvýšení úrokových sazeb
 - Snížení likvidity aktiv
- Roste riziko nedůvěry investorů k realitnímu trhu, možné zchlazení trhu bez objektivních příčin
- Zvýšily se požadavky při poskytování financování developerských projektů (zvýšení požadované vlastní equity, zvýšení úrokových sazeb)
- Výrazné zadlužení domácností – 726 mld. Kč, z toho 511 mld. Kč představují úvěry na bydlení



Rezidenční stavby – trendy

- Očekává se snížení zahraničních zájemců o rezidenční nemovitosti z důvodu posilující koruny
- Buy-to-let model je prioritou převážně drobných investorů s očekávaným výnosem okolo 5%
- Na trhu se dají předpokládat „skryté zásoby“ bytů na straně developerů tvořené s cílem zabránění propadu tržních cen a zajištění požadovaných předprodejů a prodejních kalendářů, jež mohou představovat výrazné ohrožení trhu v případě pokračujících negativních změn na trhu hypoték
- Pokles prodejů v Praze a středních Čechách, nárůst prodejů v regionech, kde se však s ohledem na nedostatečnou kupní sílu a poptávku bude jednat v řadě případů o menší projekty realizované lokálními developery
- Končí období, kdy se prodalo vše, co se postavilo. Očekává se významnější diferenciaci cen nemovitostí dle kvality a lokality, např. v Praze je dosud rozdělení na kvalitní a méně kvalitní lokality málo zřetelné (což je pozitivní fakt, ale pravděpodobně obtížně udržitelný), otázka adekvátnosti projektu pro danou lokalitu
- Dá se předvídat větší úspěch komplexnějším projektům řešícím významnější územní celky, v rámci nichž bude realizována i územní vybavenost
- Dá se očekávat další odklon od projektů „v polích“ bez vazeb na územní vybavenost a se zhoršenou dopravní dostupností
- Očekává se potenciál v oblasti rezidenčních nemovitostí zaměřených na seniory

Deloitte.

Deloitte označuje jednu nebo více společností švýcarského sdružení („Verein“) Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury sdružení Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/about.

© 2008 Deloitte Česká republika. Všechna práva vyhrazena.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu