



Diskuzní setkání Stavebního Fóra Český realitní trh v roce 2008 / Komerční nemovitosti

Prosinec 2008
Ondřej Novotný









Obsah

- Představení King Sturge
- Ekonomická situace v České republice v roce 2008
- Realitní trh v ČR v roce 2008
 - Trh realitních investic
 - Trh kancelářských nemovitostí
 - Trh průmyslových a logistických nemovitostí
 - Rezidenční trh
 - Trh maloobchodních prostor

O King Sturge

- Česká pobočka založena v roce 1992 jako první ve střední Evropě
- 47 zaměstnanců a 5 site manažerů
- Poskytuje následující služby
 - Investiční poradenství
 - Makléřské služby
 - Projektový management
 - Správa nemovitostí
 - Oceňování nemovitostí
 - Výzkum trhu

Ekonomická situace

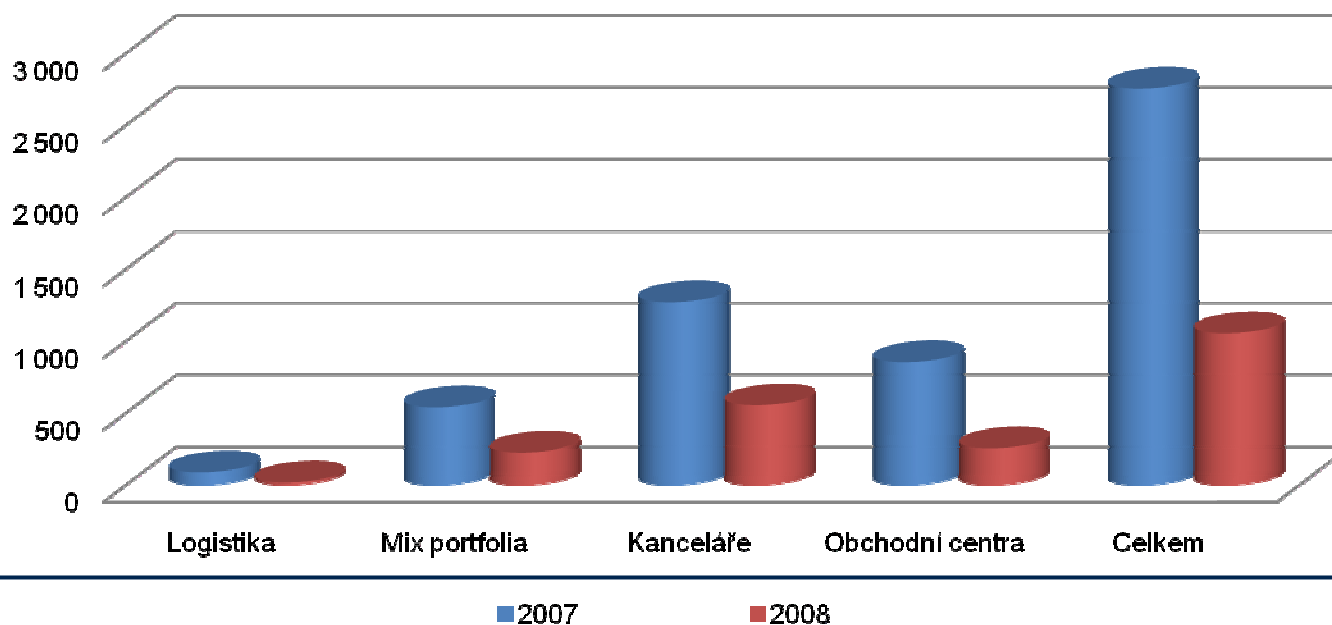
	2006	2007	Současnost 2008	2008f	2009f
Růst HDP, míra růstu (%) <i>GDP growth rate (%)</i>	6.8	6.5	4.7 Jul-Sep '08	4.5	 1.0-2.5
Průmysl. produkce, míra růstu (%) <i>Industrial output, growth rate (%)</i>	11.2	8.2	9.6 Sep '08	4.1	 -2-0
Stavební produkce, míra růstu (%) <i>Construction output, growth rate (%)</i>	6.6	6.7	9.2 Sep '08	2.0-2.2	 3.0
Maloobchodní tržby, míra růstu (%) <i>Retail sales, growth rate (%)</i>	6.5	7.5	5.9 Sep '08	2.0	 1.5-2.0
Míra inflace, CPI (%) <i>Inflation rate, CPI (%)</i>	1.7	5.4	6.6 Oct '08	6.6	 2.8
Průměr. plat, míra reálného růstu (%) <i>Average wage, real growth rate (%)</i>	3.8	4.4	1.1 Apr-Jun '08	2.1	 2.2
Míra nezaměstnanosti, eop (%) <i>Unemployment rate, eop (%)</i>	7.7	6.0	5.2 Oct '08	5.4	 6.5
Dvoutýdenní repo sazba <i>2-week repo rate</i>	2.00→2.50	2.50→3.50	3.50→3.75 Jan-Nov'08 3.75→3.50 3.50→2.75	2.75	 1.50 -2.00

Zdroj: CNB, Patria, King Sturge

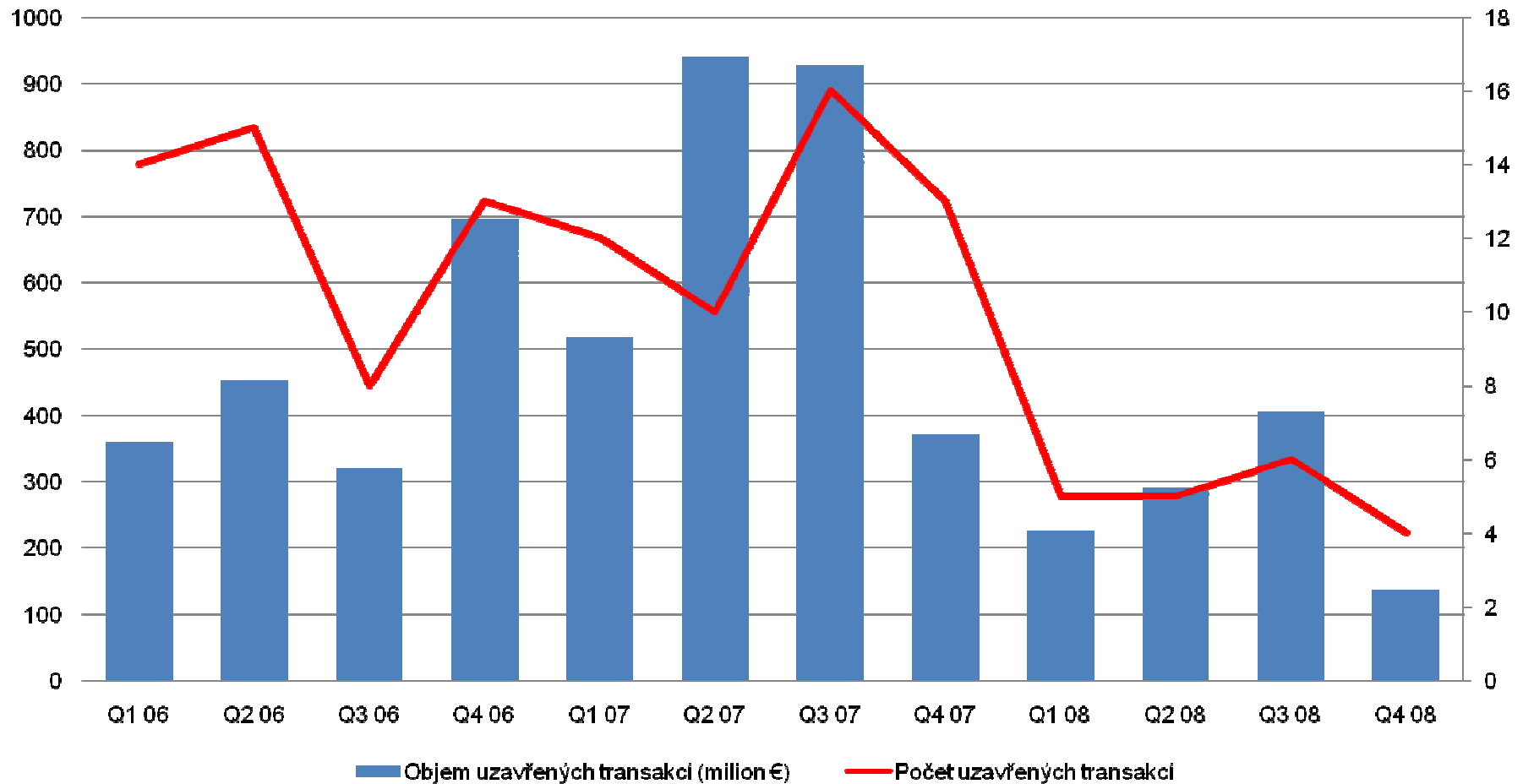
TRH REALITNÍCH INVESTIC

Realitní investice

- Rapidní pokles investiční aktivity
 - Celkový objem uzavřených transakcí v roce 2008 dosáhl 1.060 mil EUR
 - 62% pokles oproti 2007
- Uskutečněno pouze několik velkých transakcí:
 - The Park, Telefonica portfolio, Anděl Park B, Praha City Center, obchodní centra v Olomouci a Ostravě
- Finanční krize výrazně zasáhla realitní trh



Transakce na realitním trhu



Současná situace na trhu realitních investic

- Obchodování s realitami zastaveno:
 - Nedostatek likvidity (nejsou poskytovány úvěry)
 - Vysoké ceny nemovitostí (developeři vs. investoři)
- Ke změně na realitním trhu dojde:
 - Poté, co banky opět začnou poskytovat úvěry, obnoví své standardní obchodování
 - Po cenové korekci
- Český realitní trh v nejbližších měsících:
 - Nucené prodeje nemovitostí na začátku roku 2009
 - Nové ocenění nemovitostí v první polovině roku 2009
 - Banky začnou opět poskytovat úvěry
 - V polovině roku 2009 návrat likvidity a obnova obchodování

Investoři na realitním trhu

- Realitní investiční trhy ČR (Prime vs. Secondary)
 - 2006 – 2007: rozdíl výnosů cca 100bodů (1.00%)
 - 2008 – 2009 – rozdíl výnosů 200 – 400bodů (2 – 4.00%)
- Aktivní investoři
 - Počet aktivních investorů poklesl o 90%
 - Německé investiční fondy (DEGI, SEB Immobilien, DEKA, Generali Lend-Lease)
 - Velice konzervativní přístup
 - Preference jistoty nad rizikem
 - Pouze nejkvalitnější nemovitosti s nízkým rizikem
 - Nízký podíl cizích zdrojů
 - Hlavní kritérium: distribuce výnosů
 - Oportunistické fondy (EUROPA Capital, APOLLO Real Estate, Carlyle Real Estate)
 - Vysoké požadavky na výnosy, akceptace vysokého rizika
 - Investovat tam, kde jsou příležitosti
 - Hlavní investiční kritérium – výnosové procento 20+

TRH KANCELÁŘSKÝCH NEMOVITOSTÍ

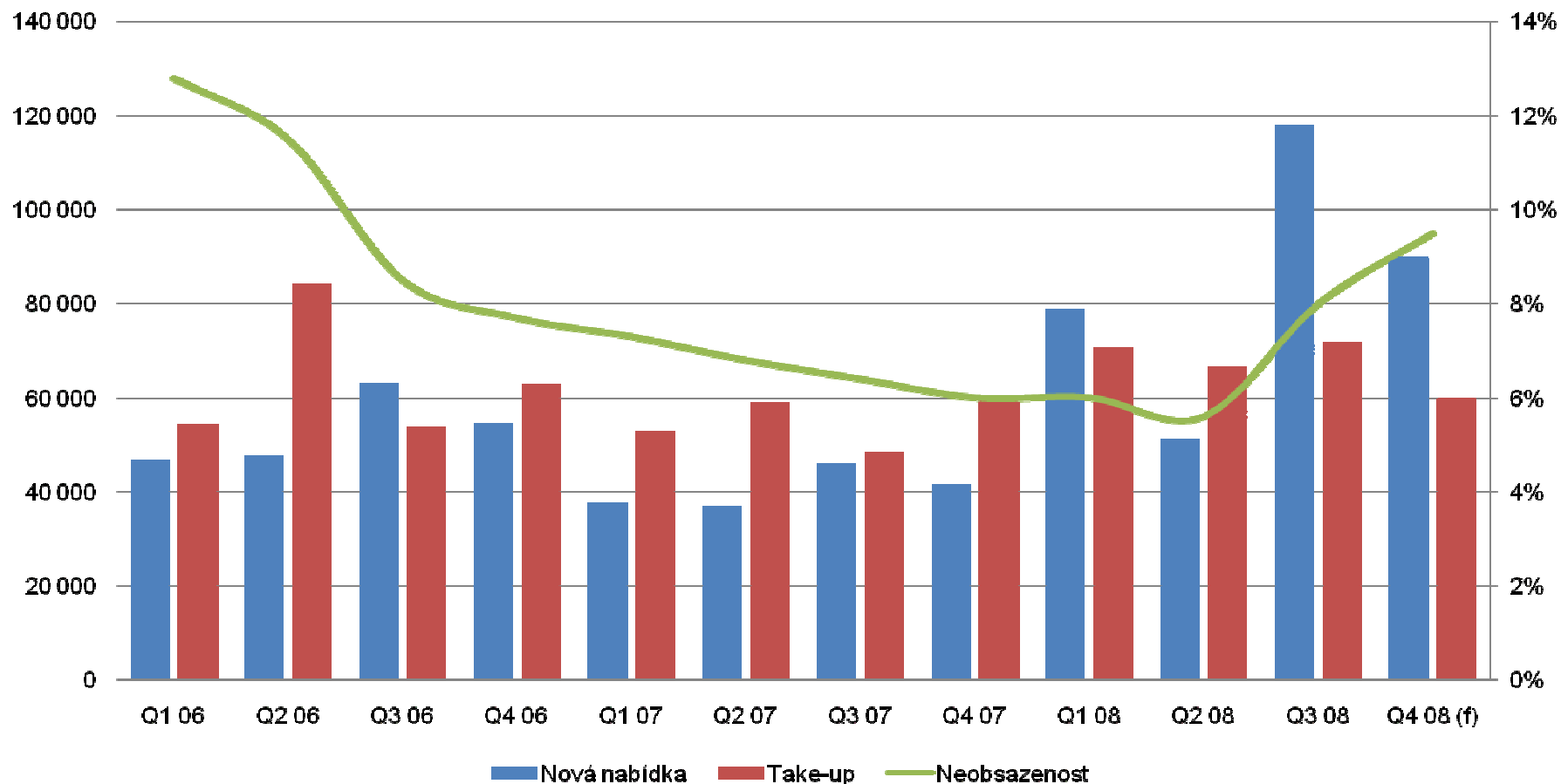
Nové kancelářské budovy na trhu v Praze



340,000 m²

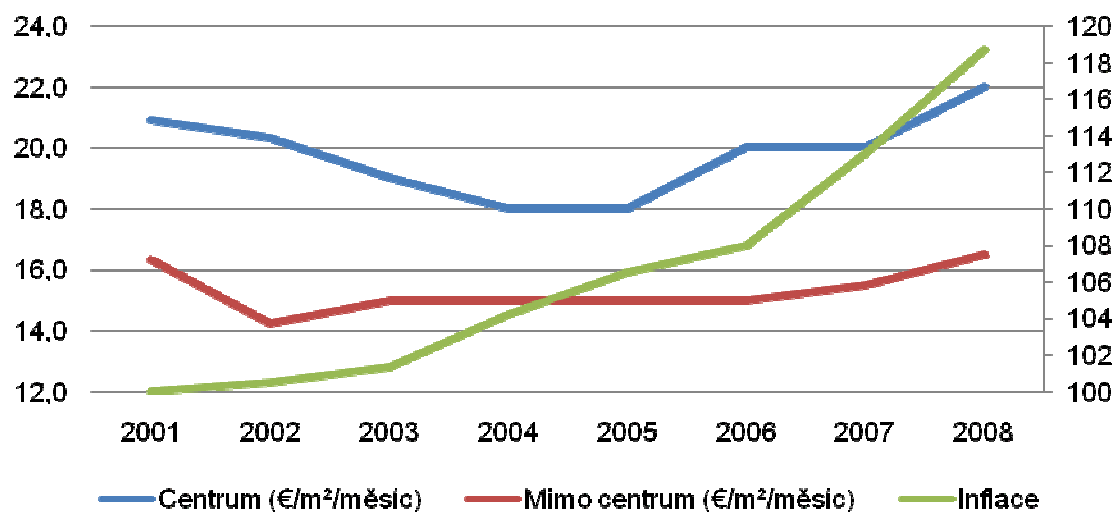


Poptávka, nabídka a míra neobsazenosti



Nájemné

- Důvody růstu nájemného
 - Zhodnocení české koruny vůči euru
 - Zvyšování nákladů na development (hlavně energií)
 - Zvyšování kvality kancelářských budov
- Očekávaný vývoj
 - Neočekáváme plošné snížení nájemného
 - V důsledku menší nabídky v příštím roce může nájemné v dlouhodobém horizontu růst

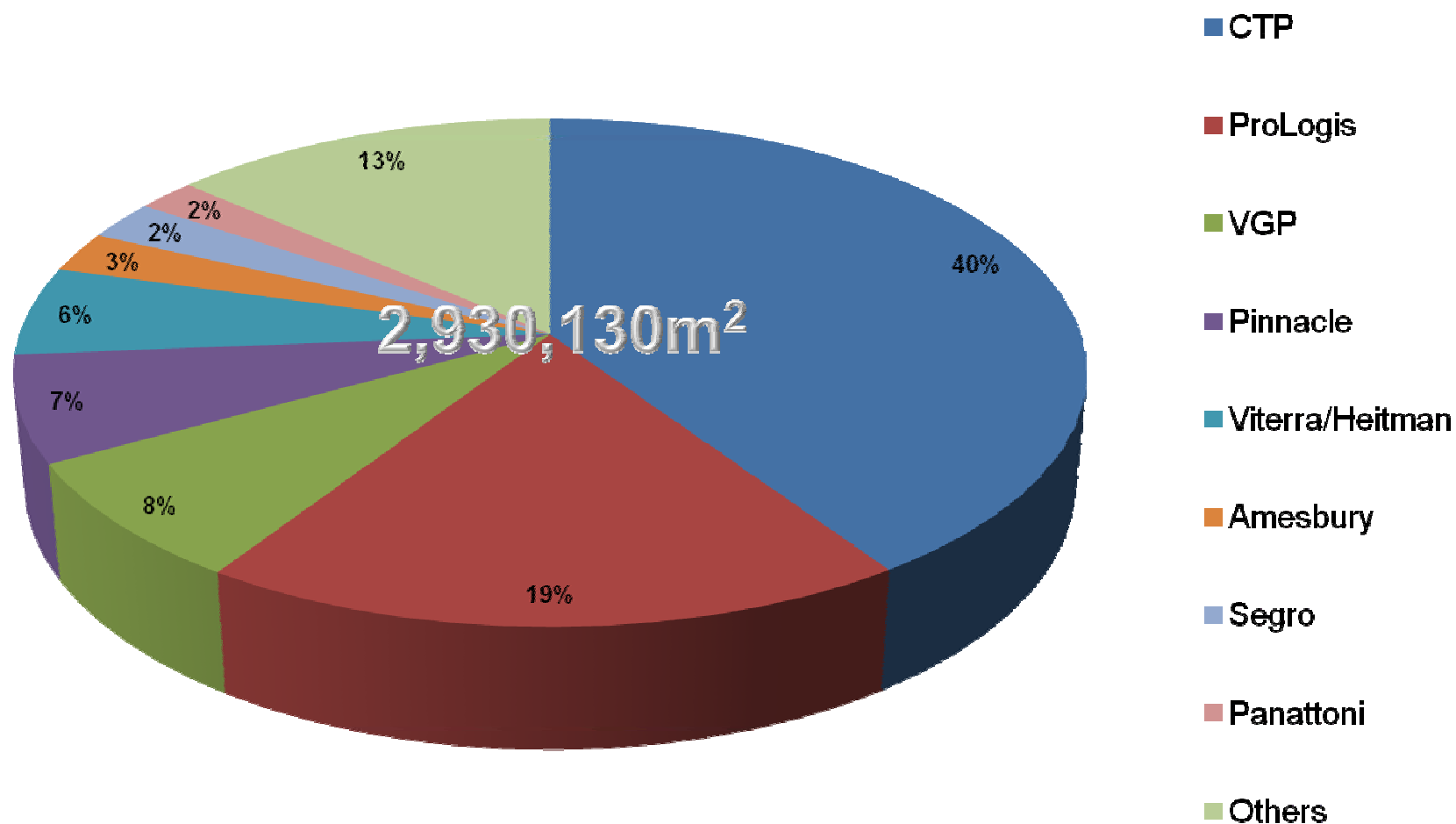


Současná situace na trhu s kancelářskými nemovitostmi a nové trendy

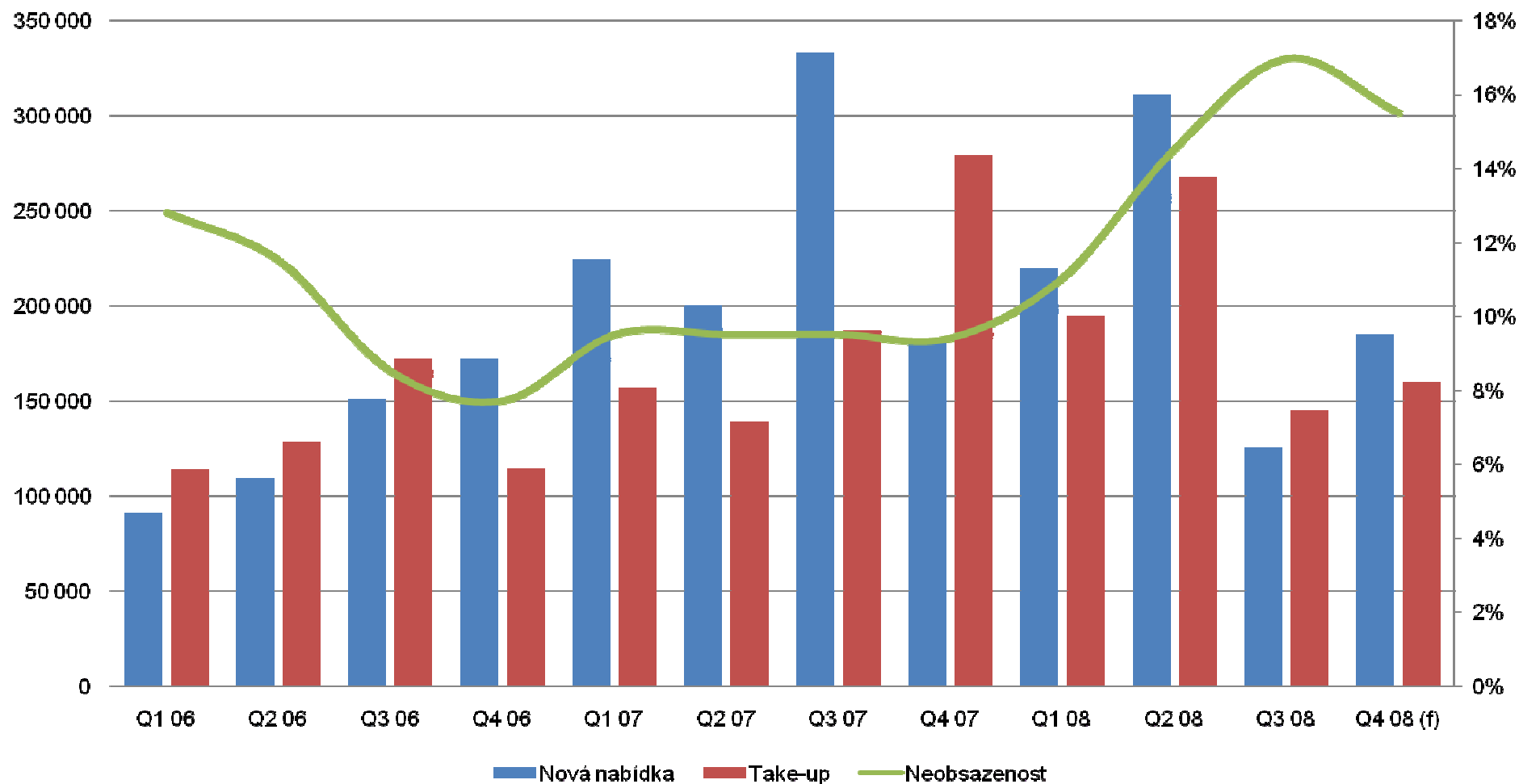
- Rozhodovací procesy se prodlužují či pozastavují
- Hrozba zastavení relokace firmy v jakékoliv fázi vyjednávání
- Jednotlivá odvětví ekonomiky ovlivněna různě
- Flexibilnější podmínky nájmu
- Relokace firem ze starších domů v původně rezidenčních čtvrtích (Praha 2 či Praha 6)

TRH PRŮMYSLOVÝCH A LOGISTICKÝCH NEMOVITOSTÍ

Hlavní hráči na trhu s průmyslovými nemovitostmi



Poptávka, nabídka a neobsazenost



Nájemné

- Pokles nájemného byl v minulých měsících způsoben
 - Silně konkurenčním prostředím
 - Cena pod náklady, udržení cashflow
 - Zajištění pozice na trhu
 - Landbank
 - Levné peníze
- Předpověď - růst nájemného, důvody:
 - Roste cena peněz
 - Nové pozemky jsou drahé
 - Stavební náklady neklesají
 - Dojde ke snížení nabídky

Současná situace na trhu s průmysl. nemovitostmi, nové trendy

- Konec spekulativní výstavby
 - Výstavba klientům na míru
 - Zvýšení nájemného cca o 10%
 - Snížení konkurence na trhu
-
- V roce 2008 byla plánována spekulativní výstavba 22 projektů, dokončeno jich bylo jen 13



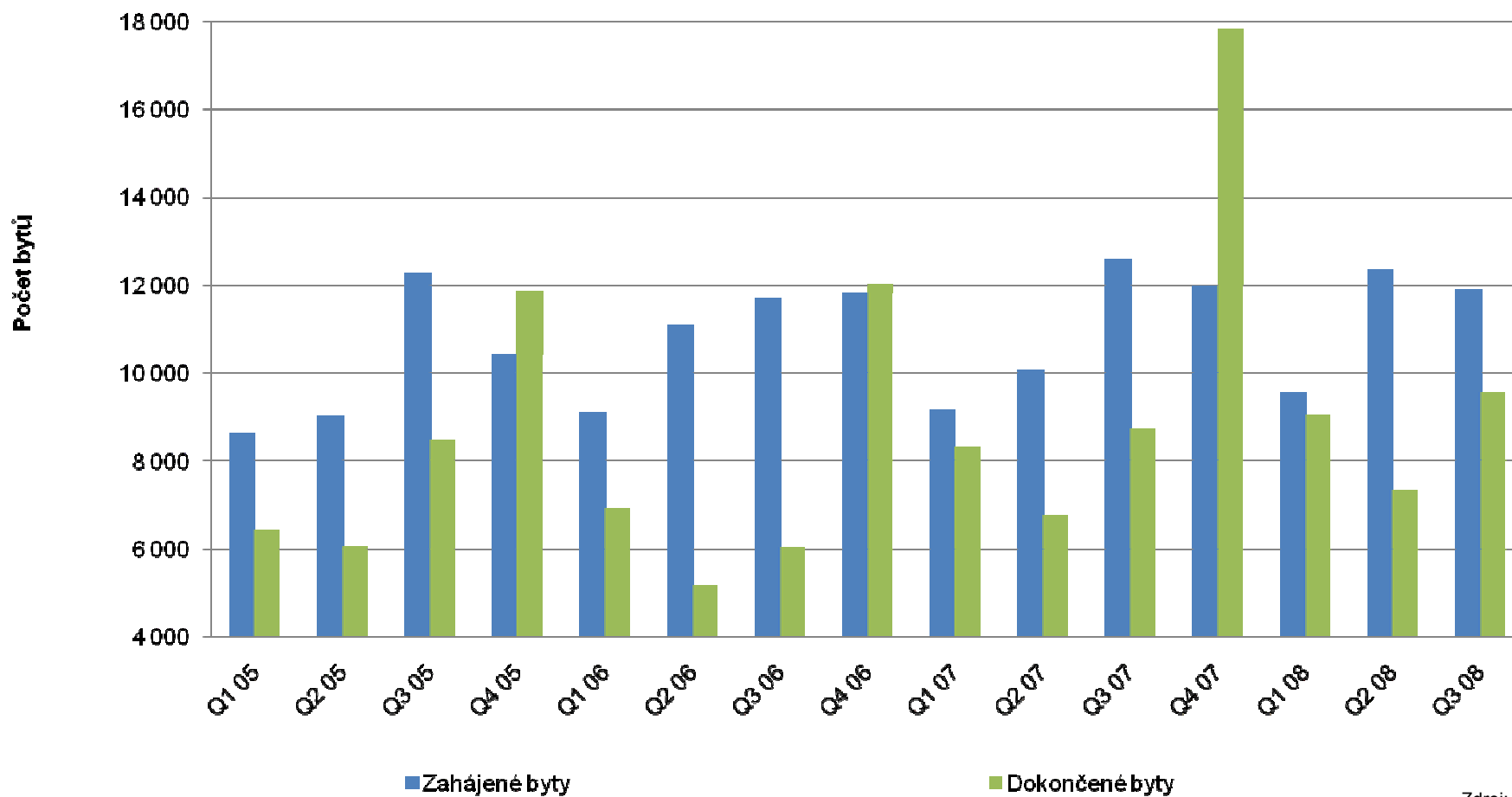
Plánováno 2008



Realizováno 2008

REZIDENČNÍ TRH

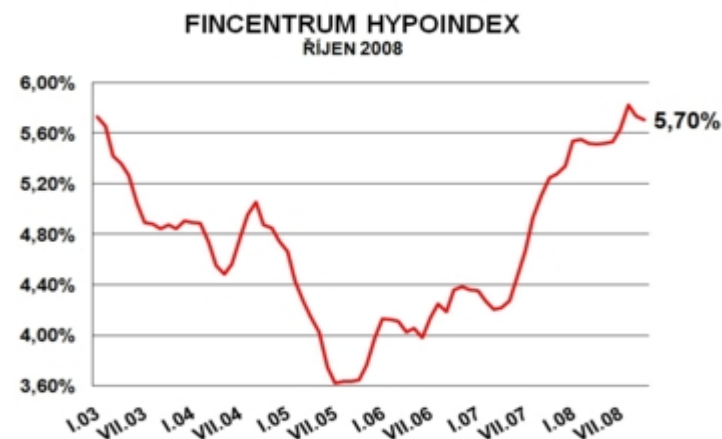
Vývoj rezidenční výstavby



Zdroj: CSU

Trendy na rezidenčním trhu

- Trendy roku 2008:
 - Pokles rezidenčního trhu v letošním roce byl očekáván z důvodu zvýšení DPH
 - Poptávka oproti loňskému roku mírně poklesla nicméně pouze ve srovnání s rokem 2007
 - Odhad: objem hypotečních úvěrů letos vzroste o 10-15% oproti 2006



- Očekávaný vývoj v roce 2009:
 - Ztížený přístup k financování: některé projekty prodlouží dobu realizace nebo zůstanou pouze na papíře
 - Delší fázování projektů při jejich uvádění na trh
 - Vyjednávací pozice kupců bude stále silnější
 - Od developera bude očekávána větší flexibilita
 - Snižování cen panelových domů bude pokračovat

TRH MALOOBCHODNÍCH PROSTOR

Nová obchodní centra na trhu v ČR

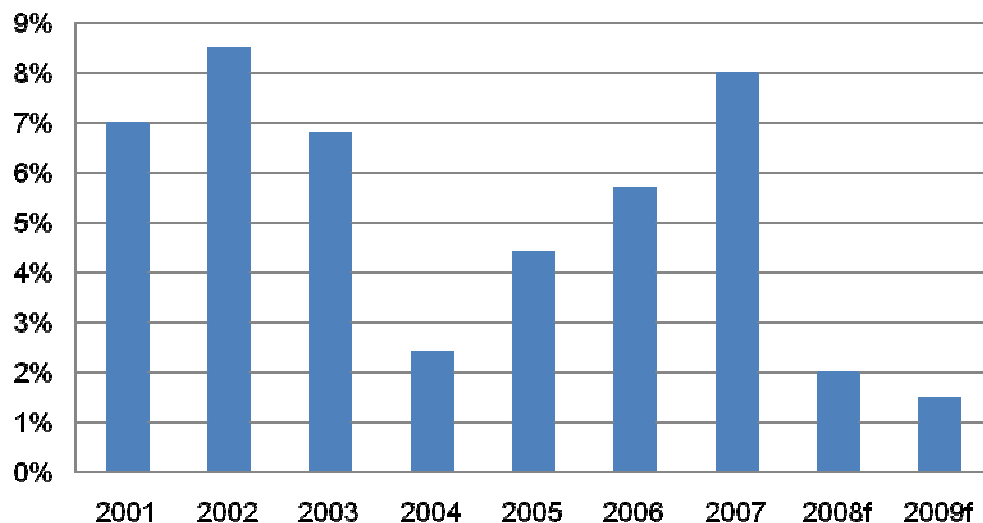


Approx.
300,000 m²



Nájemné a maloobchodní tržby

Maloobchodní tržby - r/r (%)



Město	Umístění	Prime rents
Praha	Nejlukrativnější obch. adresa	170€/m ² /měsíc
	Obchodní centrum	60-80€/m ² /měsíc
Brno	Nejlukrativnější obch. adresa	50-75€/m ² /měsíc
	Obchodní centrum	40-45€/m ² /měsíc
Ostrava	Nejlukrativnější obch. adresa	40€/m ² /měsíc
	Obchodní centrum	30-40€/m ² /měsíc
Plzeň	Nejlukrativnější obch. adresa	30€/m ² /měsíc
	Obchodní centrum	25-35€/m ² /měsíc

Děkuji za pozornost

Ondřej Novotný, analytik
King Sturge Czech Republic

T: +420 234 703 335

ondrej.novotny@kingsturge.cz