

Trendy na trhu komerčních nemovitostí

9.dubna 2009

Knight Frank



Základní charakteristika trhu

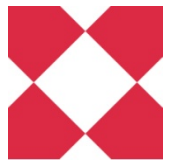
- ♦ Nabídka, Poptávka, Neobsazenost – Praha/ Brno

Aktuální trendy

- ♦ Nabídka Praha 2009
- ♦ Očekávaná poptávka v roce 2009
- ♦ Nabídka v roce 2010
- ♦ Sekundární nabídka
- ♦ Před-pronájmy
- ♦ Rostoucí poptávka po asset managementu

Příklady z praxe

- ♦ Služby a energie
- ♦ Vývoj nominálního nájemného a kurzu €/CZK
- ♦ Valorizace



1.

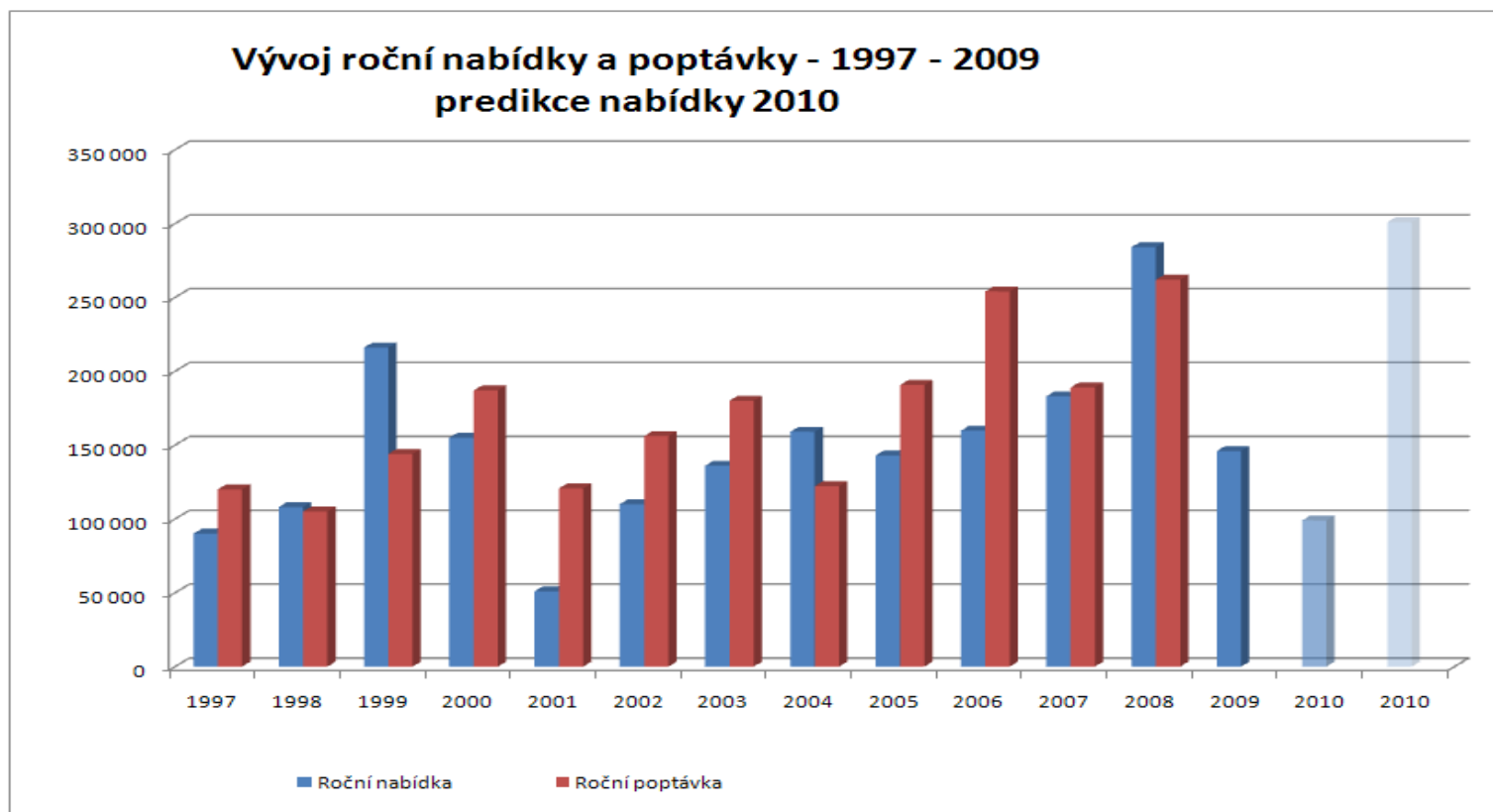
Základní charakteristika trhu



Nabídka a poptávka - administrativní prostory

Graf znázorňuje vývoj nabídky a poptávky v Praze během posledních 12 let.

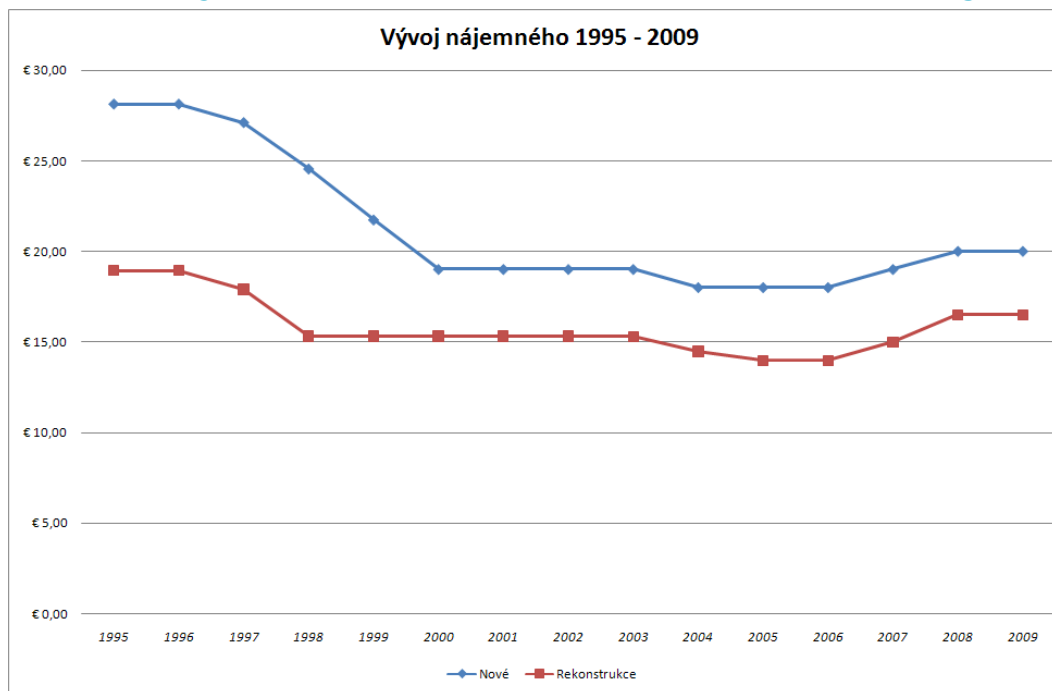
- poptávka zahrnuje i před-pronájmy a renegociace smluv
- nabídka zahrnuje všechny nově postavené (zrekonstruované) kancelářské projekty, které byly dokončené během daného roku



Základní charakteristika trhu



Vývoj úrovně nájemného u moderních kancelářských prostor (Praha 1)



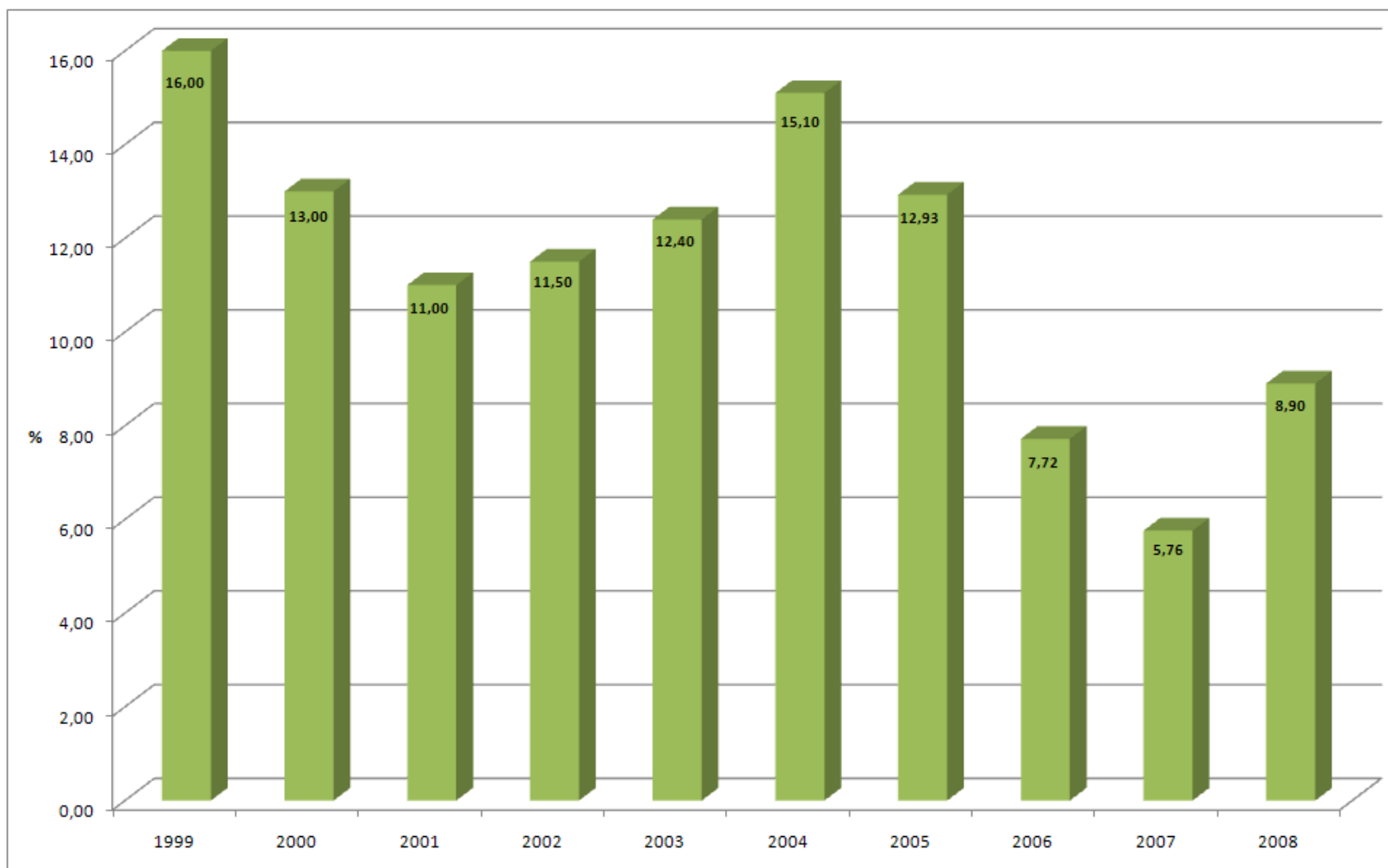
Úroveň nominálního nájemného v Praze (€/m2/m)

	Historické centrum	Centrální část	Širší centrum
Nově postavené	20 - 21	15 - 17	12 - 13.5
Kvalitně zrenovované	17 - 18	13 - 15	11 - 13
Rekonstruované	10 - 12	9 - 10	8 - 9

Základní charakteristika trhu



Vývoj neobsazenosti 1999 - 2008





Shrnutí

Pražský trh s administrativními prostory ke konci roku 2008

- ♦ Na konci roku 2008 bylo v Praze přibližně 2 500 000m² celkové pronajímatelné plochy kancelářských prostor.
- ♦ Z tohoto objemu připadá přibližně 70% ploch na novostavby a zbývajících 30 % na rekonstruované objekty.
- ♦ Nabídka za rok 2008 (rekordní v historii pražského trhu) 281 000 m²
- ♦ Poptávka za rok 2008 (rekordní v historii pražského trhu) 262 000 m²
- ♦ Celková úroveň neobsazenosti se v Praze na konci roku 2008 pohybovala na úrovni 9-10% (do této statistiky se nepočítají kapacity k podnájmu).

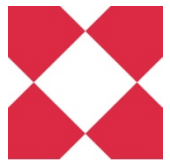
Základní charakteristika trhu



Brno – parametry kancelářského trhu

Údaje 3Q/2008

	Centrum	Vnější centrum
Kanceláří celkem	150 800 m ²	58 700 m ²
Ve výstavbě	55 600 m ²	27 100 m ²
Poptávka H1/2008	12 000 m ²	5 600 m ²
Nabídka H1/2008	1 900 m ²	6 500 m ²
Neobsazenost	24 %	13 %
Nájemné	15-13 €/m ² /měs	12,5-10 €/m ² /měs



2.

Aktuální trendy



Nabídka 2009

Administrativní objekty, které by měly být dokončeny v tomto roce.

Obvod	Projekt	Adresa	Dveloper/Investor	Celková kapacita (m ²)
1	Palác Archa, Fáze 2	Na Florenci	Orco Property Group	7 800
4	Kačerov	Čerčanská	AMA	2 000
4	South Point	Hanusova ul.	AMA	7 284
4	Trianon Building*	Budějovická	Hochtief	18 400
5	Factory Office Centre*	Nádražní	CBE/CSIA	10 000
7	Prague Marina Office Center A	Jankovcova	Lighthouse	4 385
7	Prague Marina Office Center B	Jankovcova	Lighthouse	10 454
8	Amazon Court	Karolinská	Europolis	19 500
8	Futurama - A1 (1.etapa)	Sokolovská	Immorent	8 016
8	Futurama - A2 (1.etapa)	Sokolovská	Immorent	8 016
9	Prosek Point B	Prosecká	J&T	8 622
9	Prosek Point C	Prosecká	J&T	8 575
9	Kolben Cube	Vysočanská	CODECO	21 101
9	Vysočanská Brána	Balabenka	Orco Property Group	11 970
Celkem m2				146 123

* projekt téměř kompletně pronajat



Nabídka 2009 a 2010

Před začátkem globální recese naše odhady hovořily o možnosti výstavby až o dalších 650 000 - 800 000 m² kancelářských ploch v Praze v letech 2009 – 2011. (spekulativní výstavba, tj. bez před-pronájmu prostor majoritnímu nájemci)

- ♦ v letošním roce bude dokončeno cca 146 000 m² nových/ rekonstruovaných ploch
- ♦ v roce 2010 bude dokončeno cca 99 500 m² (původní odhady hovořily až o 300 000 m² administrativních ploch)

Administrativní objekty, které by měly být realizovány spekulativně v roce 2010.

Obvod	Projekt	Adresa	Developer/ Investor	Celková kapacita (m ²)	Komentáře
4	BB Centrum Filadelfie	Vyskočilova	Passerinvest	28 200	Spekulativní výstavba
5	Západní město - B1	Jeremiášova	Finep	18 746	Spekulativní výstavba
8	Futura, 2.fáze	Sokolovská	Immorent	16 042	Spekulativní výstavba
8	Corso II - Budova B	Křížíkova	REKG	18 000	Spekulativní výstavba
9	Harfa Office Park - AMADEUS (1.etapa)	Českomoravská	Lighthouse	18 500	Spekulativní výstavba
Spekulativně dokončeno m ²				99 488	



Celkový přehled - plánované administrativní projekty v roce 2010

Obvod	Projekt	Adresa	Developer/Investor	Celková Kapacita (m2)	Komentáře
4	BB Centrum Filadelfie	Vyskočilova	Passerinvest	28 200	Spekulativní výstavba
4	BB Centrum G	Vyskočilova	Passerinvest	6 500	Předpronájem
4	BB Centrum Delta	Vyskočilova	Passerinvest	15 000	Předpronájem
4	City Deco	Na Strži	ECM	12 500	Předpronájem
4	City Element	Na Strži	ECM	7 011	Předpronájem
4	AFINITY	Chodov	Skanska	5 135	Předpronájem
4	Gemma	Chodov	Skanska	4 980	Předpronájem
4	U Kunratického lesa	U Kunratického lesa	Skanska	2 765	Předpronájem
4	Opatov Park II	Litochlebské náměstí	Sekyra Group	20 000	Předpronájem
5	Botanica K1	Jinonice	Skanska	3 500	Předpronájem
5	Botanica K2	Jinonice	Skanska	5 950	Předpronájem
5	Botanica K3	Jinonice	Skanska	3 526	Předpronájem
5	Botanica K4	Jinonice	Skanska	4 265	Předpronájem
5	Botanica Y	Jinonice	Skanska	1 484	Předpronájem
5	Západní město - B2+B3	Jeremiášova	Finep	24 000	Předpronájem
5	Západní město - B1	Jeremiášova	Finep	18 746	Spekulativní výstavba
6	Bořislavka	Evropská	IKANO	24 000	Projekt bude pravděpodobně pozdržen
7	Metro Center 1&2	Partyzánská	Landmark	7 527	Projekt bude pravděpodobně pozdržen/ realizován nespekulativně
8	Futurama, 2.fáze	Sokolovská	Immorent	16 042	Spekulativní výstavba
8	Meteor Centre C	Sokolovská	ABLON	5 839	Projekt bude pravděpodobně pozdržen
8	Corso II - Budova B	Křížíkova	REKG	18 000	Spekulativní výstavba
8	Main Point Karlin	Rohanské náb.	PSJ Invest	20 640	Projekt bude pravděpodobně pozdržen
9	Černý Most office building	Bobkova	Skanska	4 500	Předpronájem
9	Harfa Office Park - AMADEUS (1.etapa)	Českomoravská	Lighthouse	18 500	Spekulativní výstavba
9	Harfa Office Park - BEETHOWEN (2.etapa)	Českomoravská	Lighthouse	22 500	Předpronájem
Celkem m2				301 110	
Spekulativně dokončeno m2				99 488	



Očekávaná poptávka v roce 2009

- ♦ v roce 2009 dojde ke značnému omezení spekulativní výstavby
- ♦ nové projekty nejsou zahajovány
- ♦ v roce 2009 nedojde k výraznému nárůstu před-pronájmů z důvodů aktuálně bohaté nabídky spekulativně zahájených projektů a obavy na straně nájemců činit závazky v období nejistoty na 16-20 měsíců před zahájením nájmu
- ♦ v roce 2009 bude docházet k nárůstu renegociací stávajících nájemních smluv
- ♦ na trhu již dochází k nárůstu kapacit k podnájmu
- ♦ ceny nájmu stagnují (developeři jsou připraveni poskytovat vyšší pobídky nájemní prázdniny, příspěvky na dovybavení atd.)



Sekundární nabídka

- ♦ přístup nájemců – snižování stavů - redukce nákladů na provoz -> redukce předmětu nájmu
- ♦ Průměrná doba nájmu v ČR 5-7 let (doba podnájmu 2-4 roky)
- ♦ flexibilita - délka nájemního vztahu, cena (minimalizace ztrát)
- ♦ možnost využití stávajícího fit-outu (příčky, IT, nábytek)
- ♦ Většinou nutný souhlas pronajímatele s podnájemem

- ♦ Příklady z praxe :

Raiffeisenbank, Olbrachtova, P4 – SFŽP + Exim Tours (motiv centralizace do City Tower, nikoliv redukce kapacit) – 6,000 m²

Monster Technologies, Luxembourg Plaza, P3 - 1,000 m²



Předpronájem

- Požadavek bank na vlastní zdroje (cca 30-50%) a **před-pronájem** celkem cca 30-50%
- **Budou nájemci připraveni uzavírat SoBNS 16-20 měsíců před zahájením nájmu ???**

Historicky omezený počet před-pronájmů v ČR

- ♦ Do kategorie před-pronájmu nezařazujeme nájemní vztahy uzavřené po zahájení výstavby projektu (tedy nezahrnuje např. smlouvy o budoucí nájemní smlouvě uzavřené ve fázi hrubé stavby – Telefonica, Microsoft, atd...)

Rok	Městská část	Projekt	Velikost (m2)	Nájemce
2003	9	Rubeška	1 400	Aquasoft
	5	Radlicka	35 000	CSOB
2004	5	Anděl City	4 281	Cetelem
2005	4	BB Centrum Building E	15 000	CEZ
2006	4	Chodovec Building 11	5 006	Agrofert
	4	Chodovec	1 734	Océ
2007	9	Kolbenova City Development	5000	Vegacom
	5	Centrála Toyota	4 800	Toyota
2008	5	Západní Město	24 000	Siemens



Názvosloví

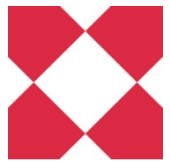
-Facility management (technická správa)

-Property management (včetně ekonomické části – fakturace, daně z nemovitosti, pojištění, vyúčtování provozních nákladů)

-Asset management (včetně vedení nájemních smluv – expanze, relokace, re-negociace, atpd.)

Vzrůstající nároky na kvalitní Asset management (důvody)

- ♦ Klesající počet relokačních transakcí z důvodu vysokých počátečních nákladů nájemce
- ♦ Rostoucí podíl prodloužených nájemních smluv
 - obecně vyšší kvalita kanceláří = nižší motiv se stěhovat
 - neochota vynakládat jednorázové náklady na stěhování v období recese
- ♦ Vyšší četnost případů pře-jednávání smluv z řad nájemců před uplynutím doby nájmu



3.

Příklady z praxe

Příklady z praxe



Poměr nájemného a poplatků za služby a energie

Rok 2002 1€ = 30,50 Kč	
Nájemné	Služby a energie
7 137 Kč/m ² /rok	1 020 Kč/m ² /rok
19,50 €/m ² /měs.	2,9 €/m ² /měs. (88,50 Kč/m ² /měs.)
87,5	% 12,5



Rok 2008 1€ = 25 Kč	
Nájemné	Služby a energie
6 000 Kč/m ² /rok	1 440 Kč/m ² /rok
20 €/m ² /měs.	120 Kč/m ² /měs. (4,8 €/m ² /měs.)
80,6	% 19,4

Příčiny:

- výrazný růst cen energií a služeb (vyšší než inflace)
- rozšíření služeb zahrnutých v úhradách účtovaných nájemci (správa objektu, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti,...)

Následek: - nájemci věnují větší pozornost položce služby a energie, resp. posuzují nové příležitosti nájmu jako „cenový balíček“



Vývoj indexů cen pro jednotlivé položky provozních nákladů

Přehled aplikovaných indexů pro valorizace
nájemného a služeb

		2008	2007	2006	2005	2004	2003
Inflace		6,3%	2,80%	2,50%	1,90%	2,80%	0,10%
elektrická energie		9,50%	7,90%	9,01%	3,93%	2,04%	-4,86%
vodné stočné		3,99%	6,19%	4,23%	5,11%	5,49%	5,19%
	vodné		6,70%				
	stočné		5,60%				
plyn ze sítě		24,30%	-5,00%	19,17%	12,90%	0,88%	1,18%
odvoz odpadu		12,40%	0,00%	1,61%	9,83%	8,07%	5,18%
teplo, teplá voda			2,60%	10,65%	4,49%	2,20%	1,34%
úklid, ostraha, zeleň (inflace)		6,30%	2,80%	2,50%	1,90%	2,80%	0,10%



Měna a valorizační index nájemného

♦ Porovnání valorizačních indexů

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	kumulované
ČR CPI				0,1	2,7	1,9	2,5	2,8	6,3	1,18
EU27				2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	3,6	1,15
EU12				2,0	2,1	2,1	2,2	2,1	3,2	1,14

Mělo nájemné opravdu vzrůstající tendenci ?

nájemné (EUR/m ² /měs)	21,4	21	19,5	18,5	18	18	18	19	20
kurz Kč/EUR	36,8	31,5	30,5	31,3	31,9	30,3	28,3	28,2	25
nájemné (Kč/m ² /rok)	9 450	7 938	7 137	6 949	6 890	6 545	6 113	6 430	6 000



Jaká je situace na trhu nemovitostí v zahraničí a doma ? Kde vzít dobré zprávy ?

Jak oživit trh ?

♦ ***Nabídka***

- ***bankovní segment – dluhové financování (kdy ? podmínky ?)***

- ***developer***

***omezené dluhové financování zvyšuje nároky na vlastní zdroje
požadavky na pre-lease***

zajištění budoucího nájemce = prodloužení realizace

budoucí nájemce = tlak na redukci ceny

Budou developeři připraveni akceptovat nižší marže (když dražší a rizikovější) ?

- ***dodavatelé (stavební firmy, soft costs – architekti, projektanti, project managers..)***

tlak na redukci cen / větší konkurence

♦ ***Poptávka***

- ***omezená poptávka na straně nájemců (redukce kapacit, costs cutting)***

- ***budou nájemci (nuceni vs. připraveni) uzavírat před-pronájmy (pokud nebude***

spekulativní výstavba)....v době nejistoty závazek 16-20měsíců předem na dalších (1,5+5 let) ?



A world leader in
integrated property
services

**Děkuji Vám
za pozornost**