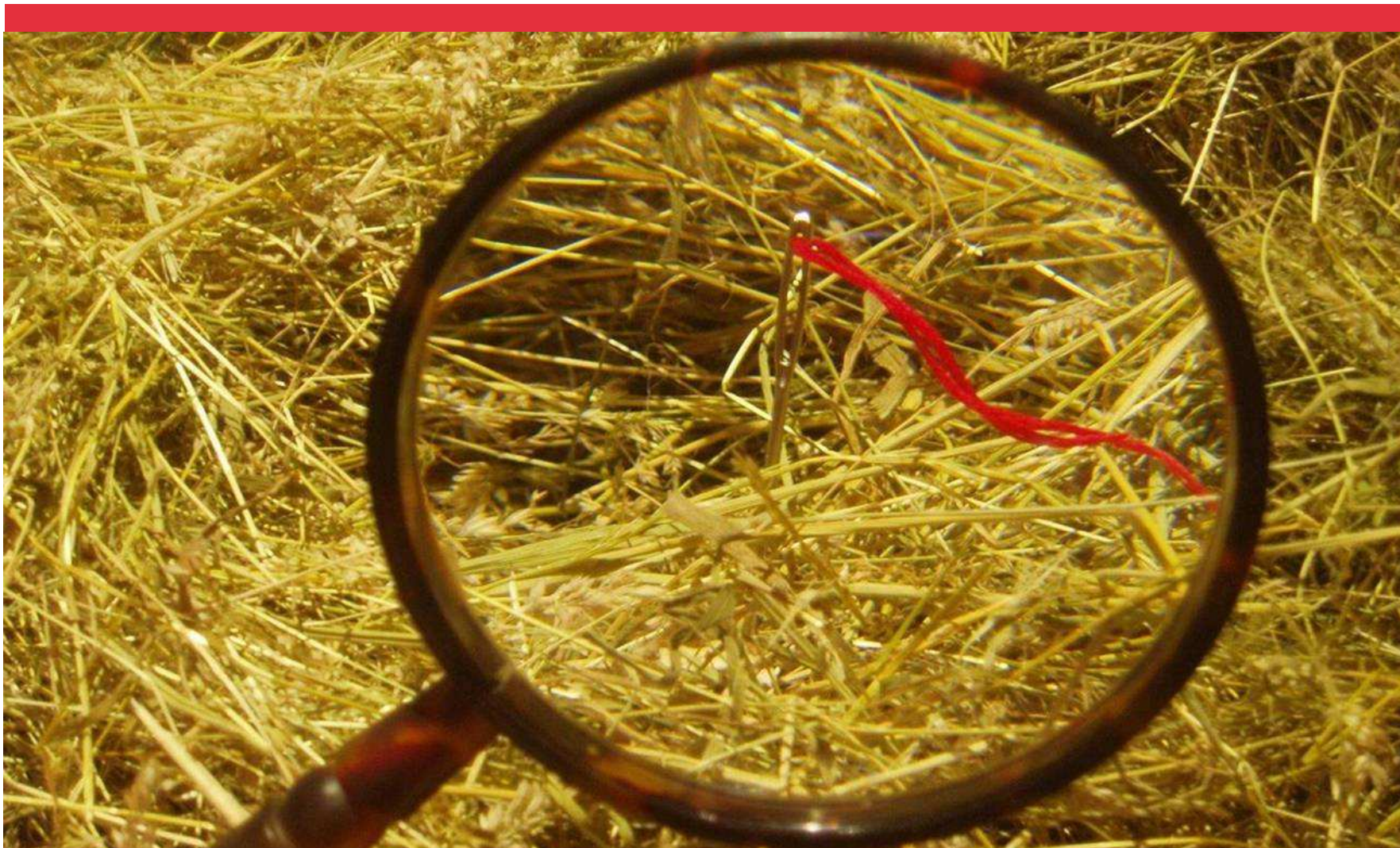




Přehled realitního trhu v České republice za 1. kvartál 2009

Dokument k diskuzi pro Stavební Fórum, 5. května 2009

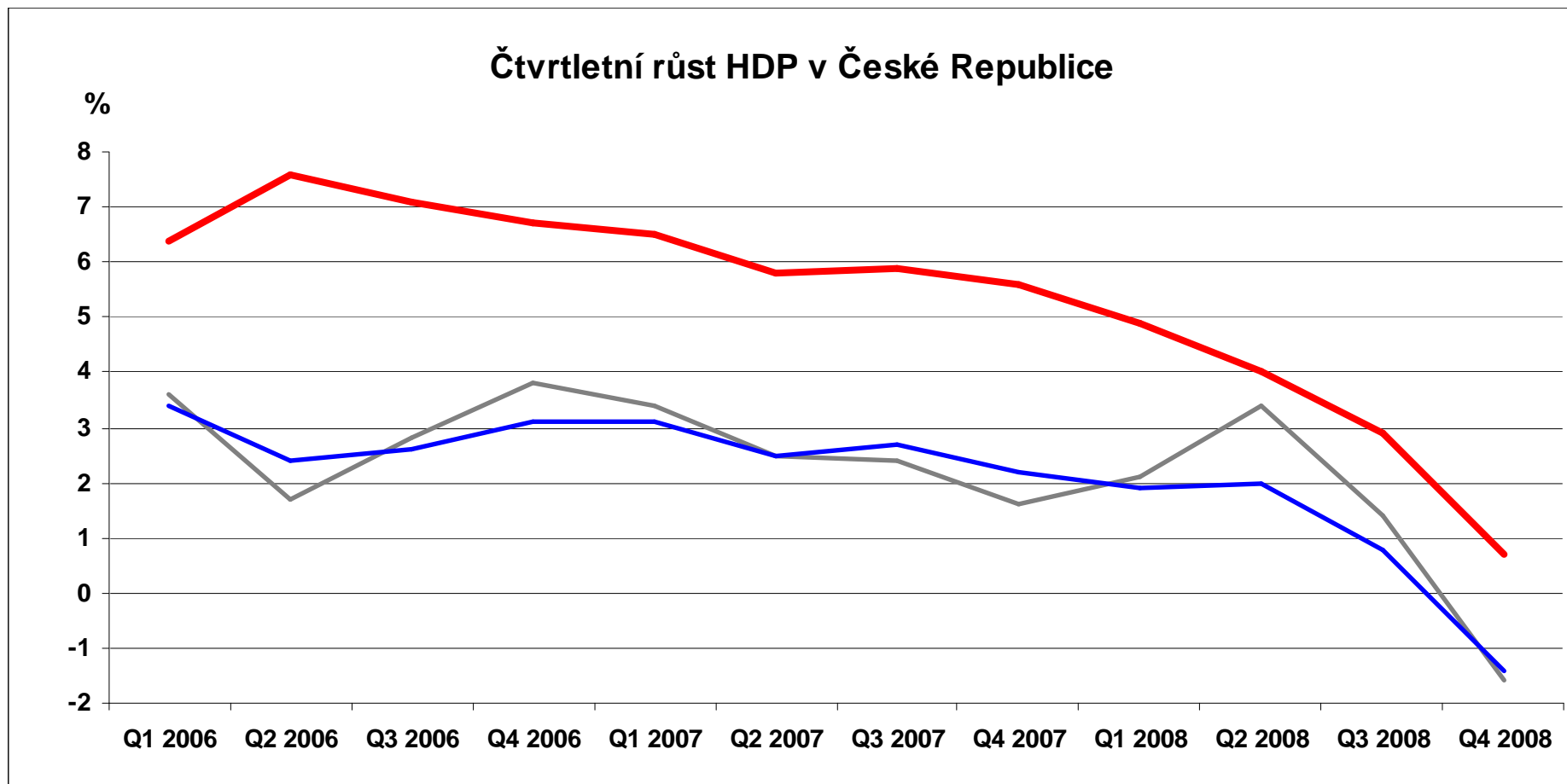


-
- Ekonomické faktory
 - Přehled trhu s kancelářskými prostory
 - Přehled trhu s maloobchodními prostory
 - Přehled logistického trhu
 - Přehled investičního trhu
 - Názor na příležitosti pro developery a investory

Souhrn ekonomických faktorů



Česká republika: jako jedna z mála zatím není v recesi, ale...

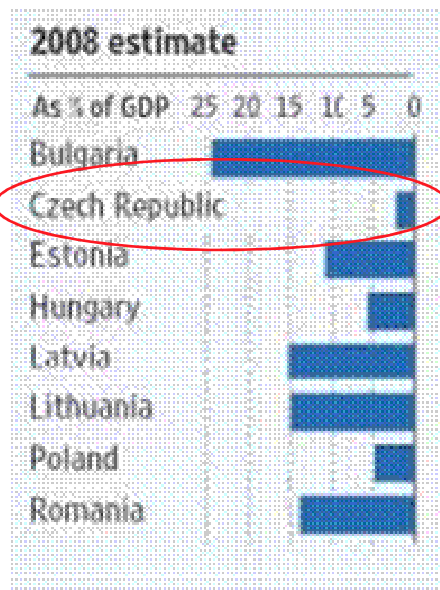


Klíčové ukazatele jsou mezi nejzdravějšími v regionu střední a východní Evropy...

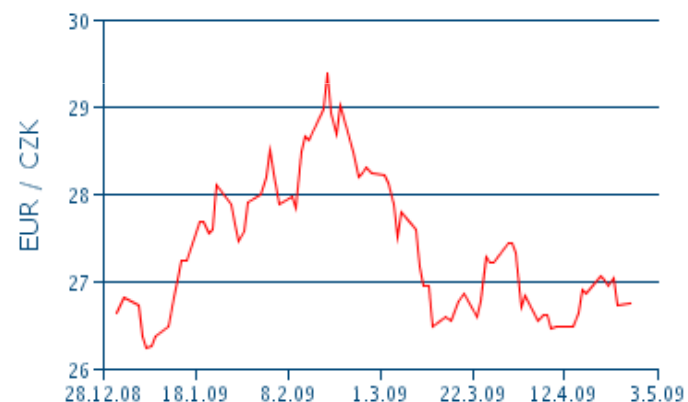
Zahraniční zadlužení v % HDP



Současný deficit státního rozpočtu v % HDP



CZK/EUR 01.01-27.04.2009



A některé povzbudivé vývojové trendy z poslední doby...

Škoda oznamuje zvýšení exportu do Německa

Za první čtvrtletí zvýšila Škoda Auto export nových aut do Německa meziročně o jednu třetinu celkem na 36,182 vozů. (HN 15)

Důvěra v Českou ekonomiku roste od února

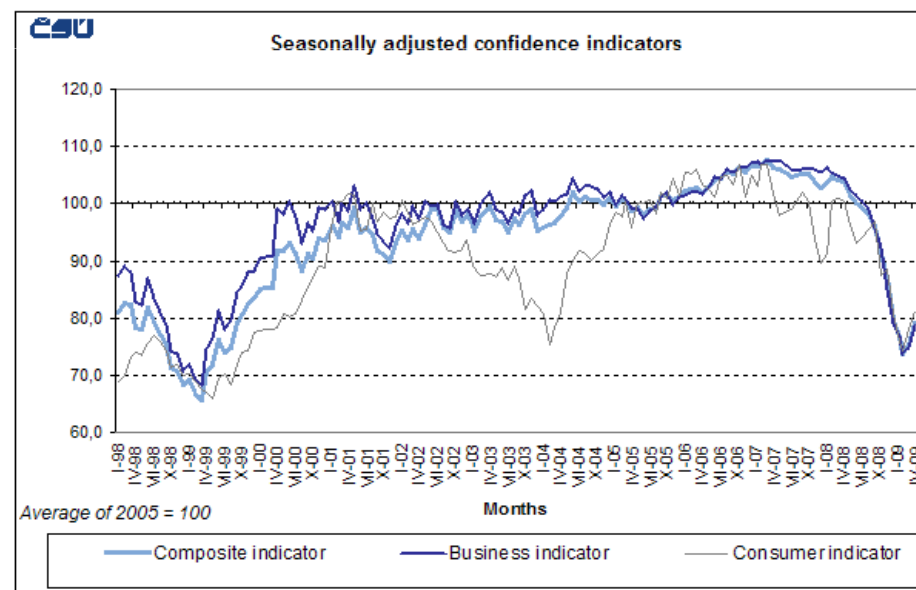
Suhrnný ukazatel důvěry se v dubnu 2009 podruhé od února 2008 zvýšil o 4,2 bodu meziměsíčně. (ČSÚ 27.04.2009)

Hyundai nabírá více zaměstnanců

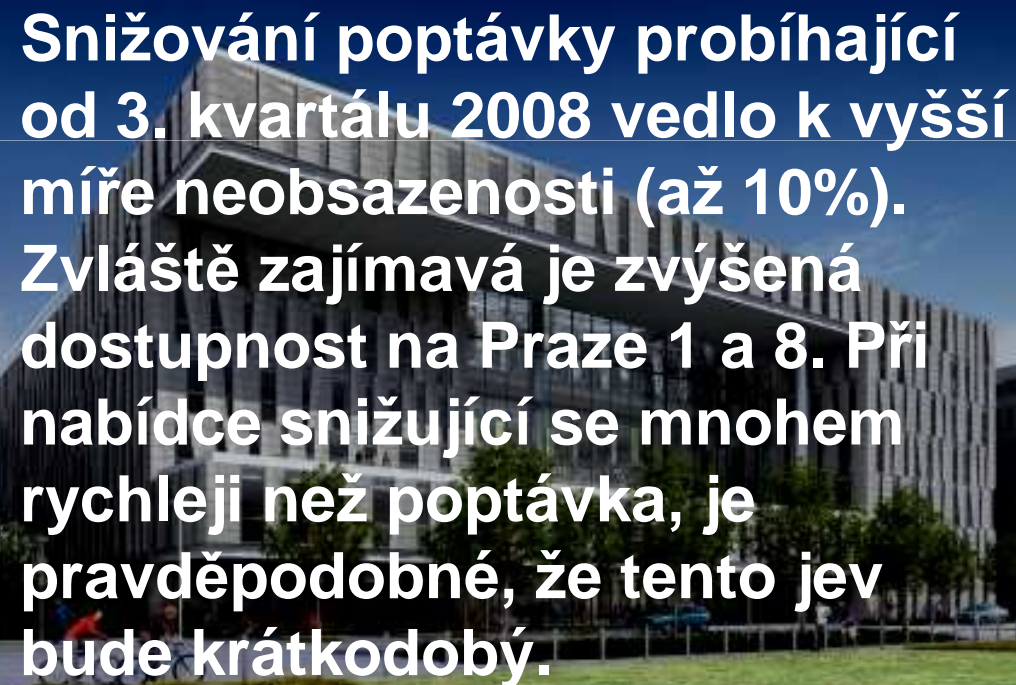
Automobilka Hyundai v Nošovicích si momentálně nemůže stěžovat na nedostatek zakázek. Výrobní linka jede maximálním tempem 66 aut za hodinu. Zatím je v Nošovicích zaměstnáno 1900 lidí, do konce roku by to mělo být o 6 tisíc více. (HN 17)

V březnu zaznamenal hypoteční trh oživení

Ačkoli se v prvním čtvrtletí propadl objem nových hypoték na 31 %, v březnu zaznamenal hypoteční trh oživení díky akčním slevám bank – objem poskytnutých hypoték se zvyšoval z 5,6 bil.CZK na 7,5 bil.CZK (MfD A9)



Přehled trhu s kancelářskými prostory

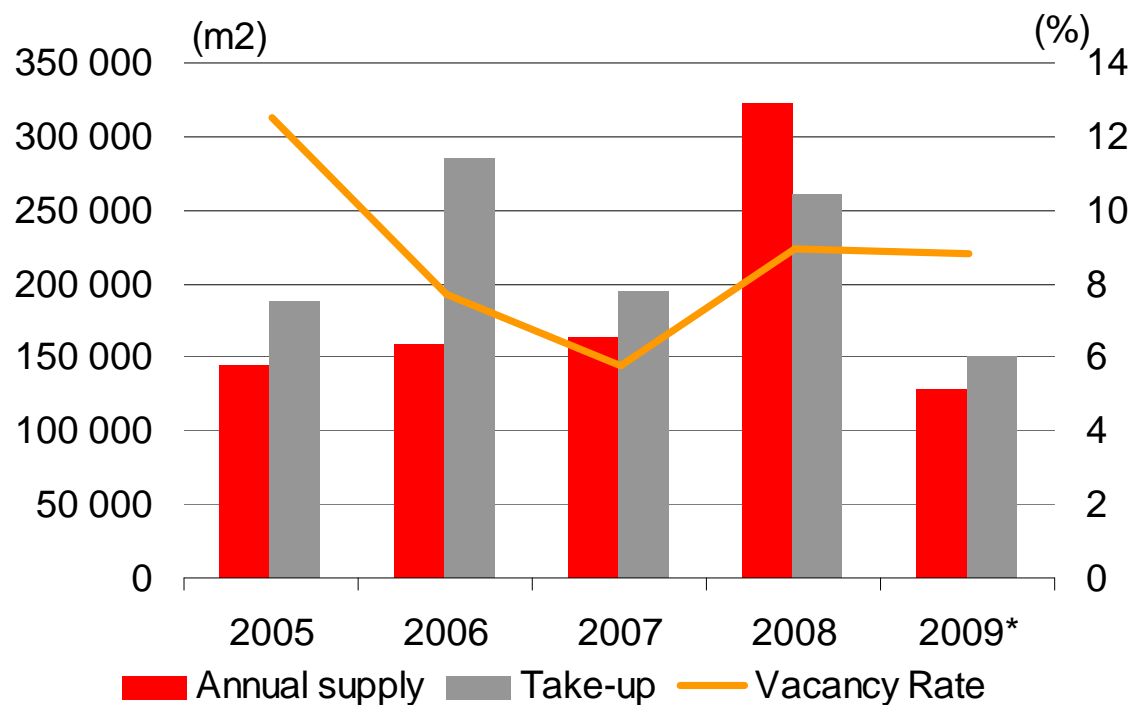


Snižování poptávky probíhající od 3. kvartálu 2008 vedlo k vyšší míře neobsazenosti (až 10%). Zvláště zajímavá je zvýšená dostupnost na Praze 1 a 8. Při nabídce snižující se mnohem rychleji než poptávka, je pravděpodobné, že tento jev bude krátkodobý.

Indikátory trhu s kancelářskými prostory

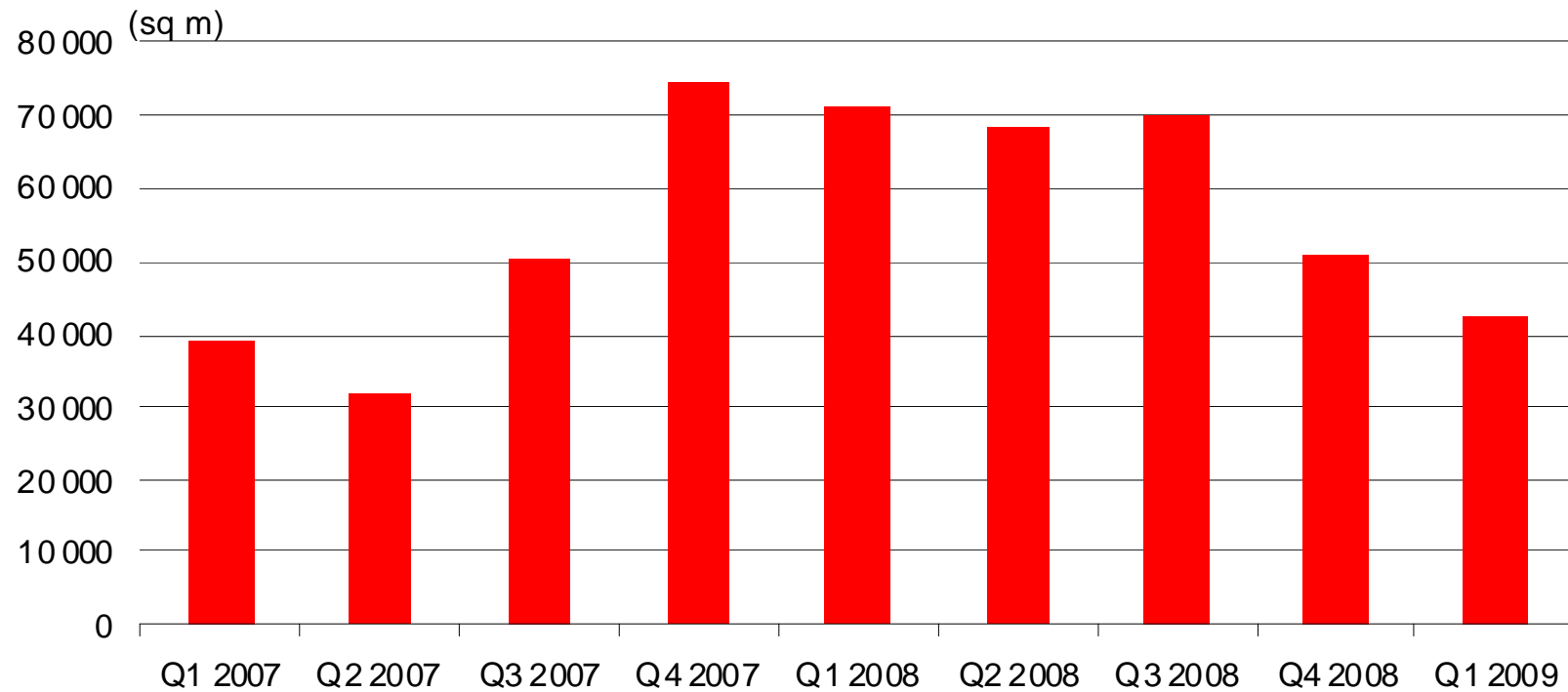
	2007	2008	1. kvartál 2009
Celková výměra	2.182 mil. m ²	2.511 mil. m ²	2.577 mil. m ²
Realizovaná poptávka	195,200 m ²	260,300 m ²	42,300 m ²
Míra neobsazenosti	5.76 %	8.96%	10.04%
Úroveň nájmů v centru	19-20 €/m ²	21.5-23 €/m ²	21.5-23 €/m ²
Úroveň nájmů ve vnitřním městě	15-17.5 €/m ²	15-17.5 €/m ²	15-17.5 €/m ²
Úroveň nájmů ve vnějším městě	13-14.50 €/m ²	13-15 €/m ²	13-15 €/m ²

Nabídka a míra neobsazenosti



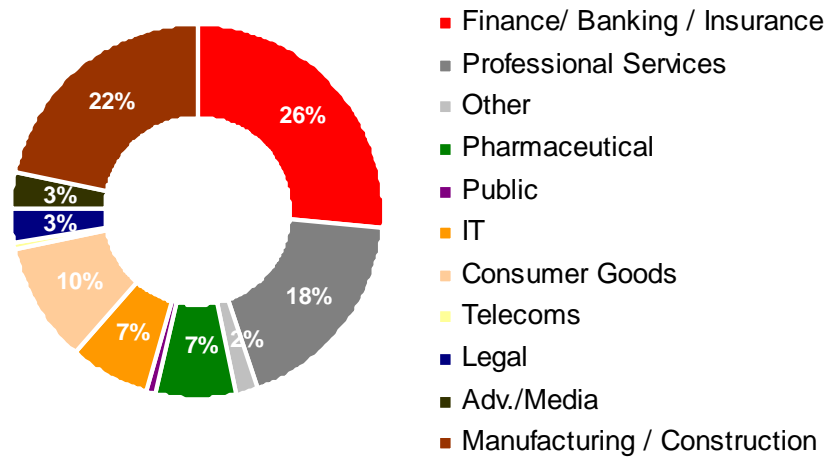
Včetně 20,000-25,000 m² prostor pro podnájem a předpokládané roční realizované poptávky 150,000 m² by se míra neobsazenosti měla mírně snížit na 8.8 %

Čtvrtletní realizovaná poptávka

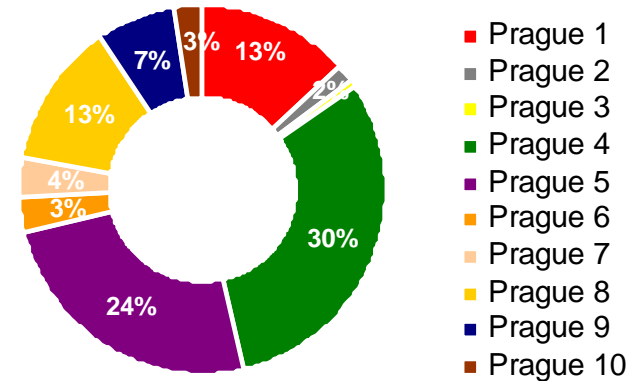


Realizovaná poptávka 2008

podle sektorů



podle městských částí



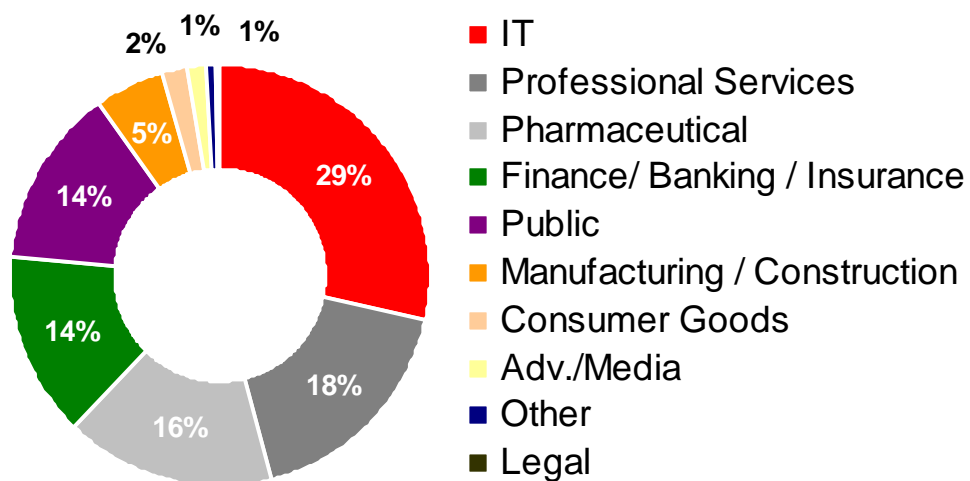
Realizovaná poptávka dosáhla 260,300 m² v 2008

Nejvyšší realizovaná poptávka byla v Praze 4 a Praze 5

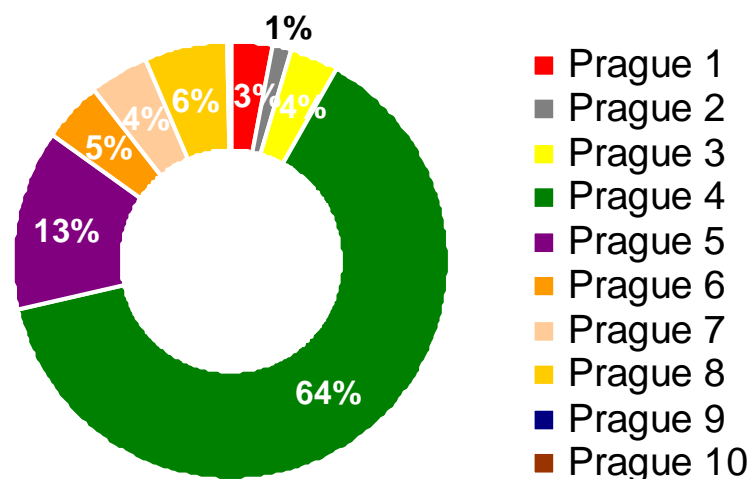
Převažující poptávka - Finance/ bankovníctví a pojištění

Realizovaná poptávka 1. kvartál 2009

podle sektorů

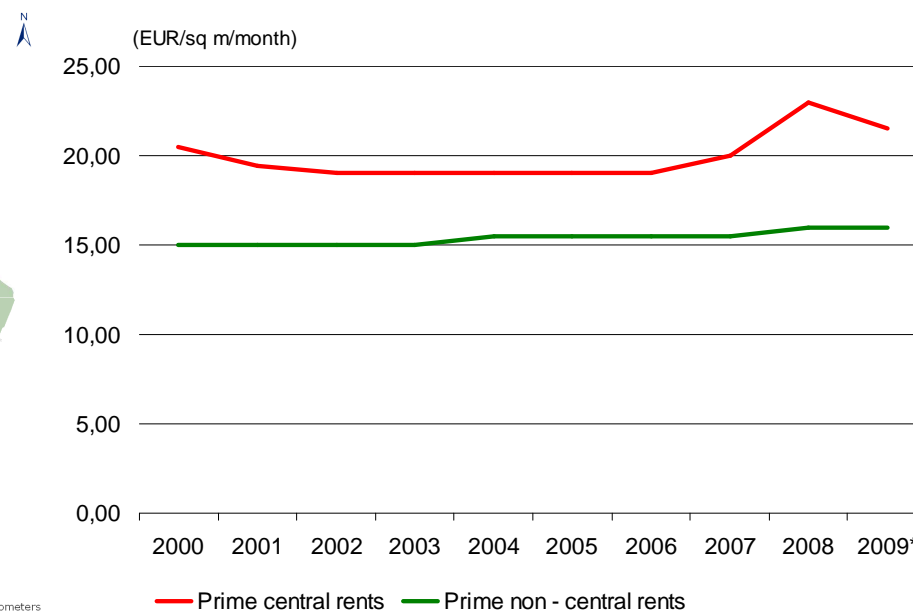
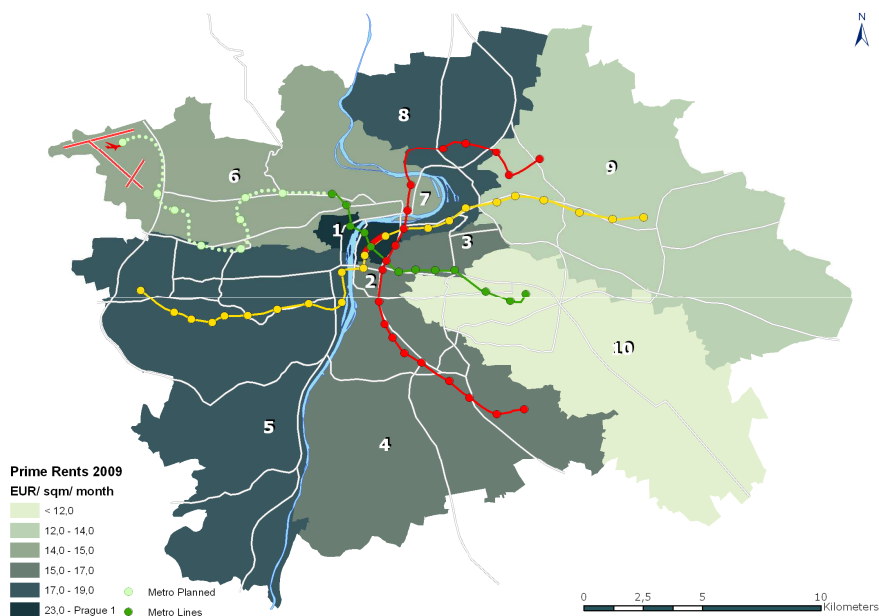


podle městských částí



Celková hrubá realizovaná poptávka dosáhla 42,331 m² v 1. kvartálu 2009; po odečtení renegociací, čistá realizovaná poptávka dosáhla 31,327 m²

Nájemné



Mírný pokles je očekáván v centrálních oblastech

Trh s maloobchodními prostory



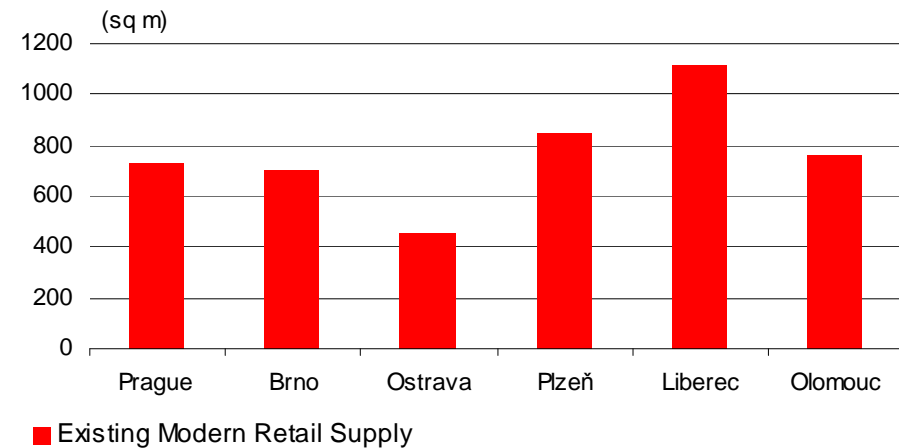
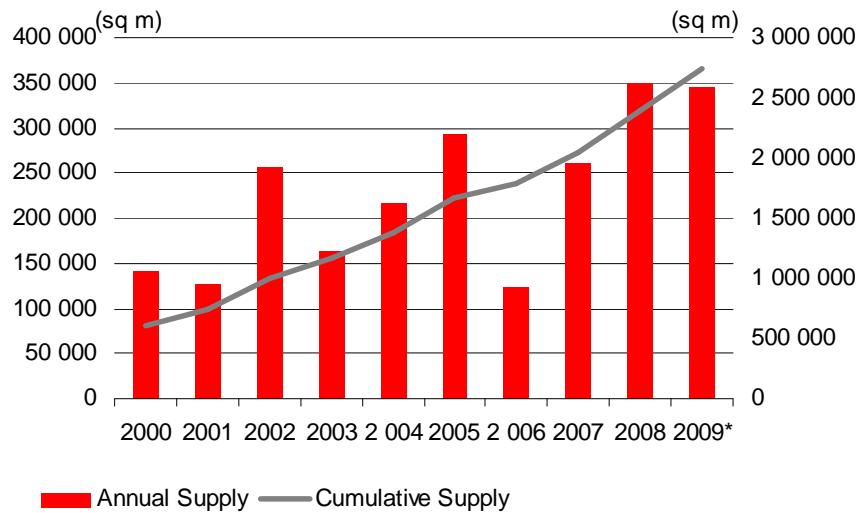
Je čas změnit přístup:
Od tří L (lokalita, lokalita, lokalita)
k segmentaci

Indikátory trhu s maloobchodními prostory



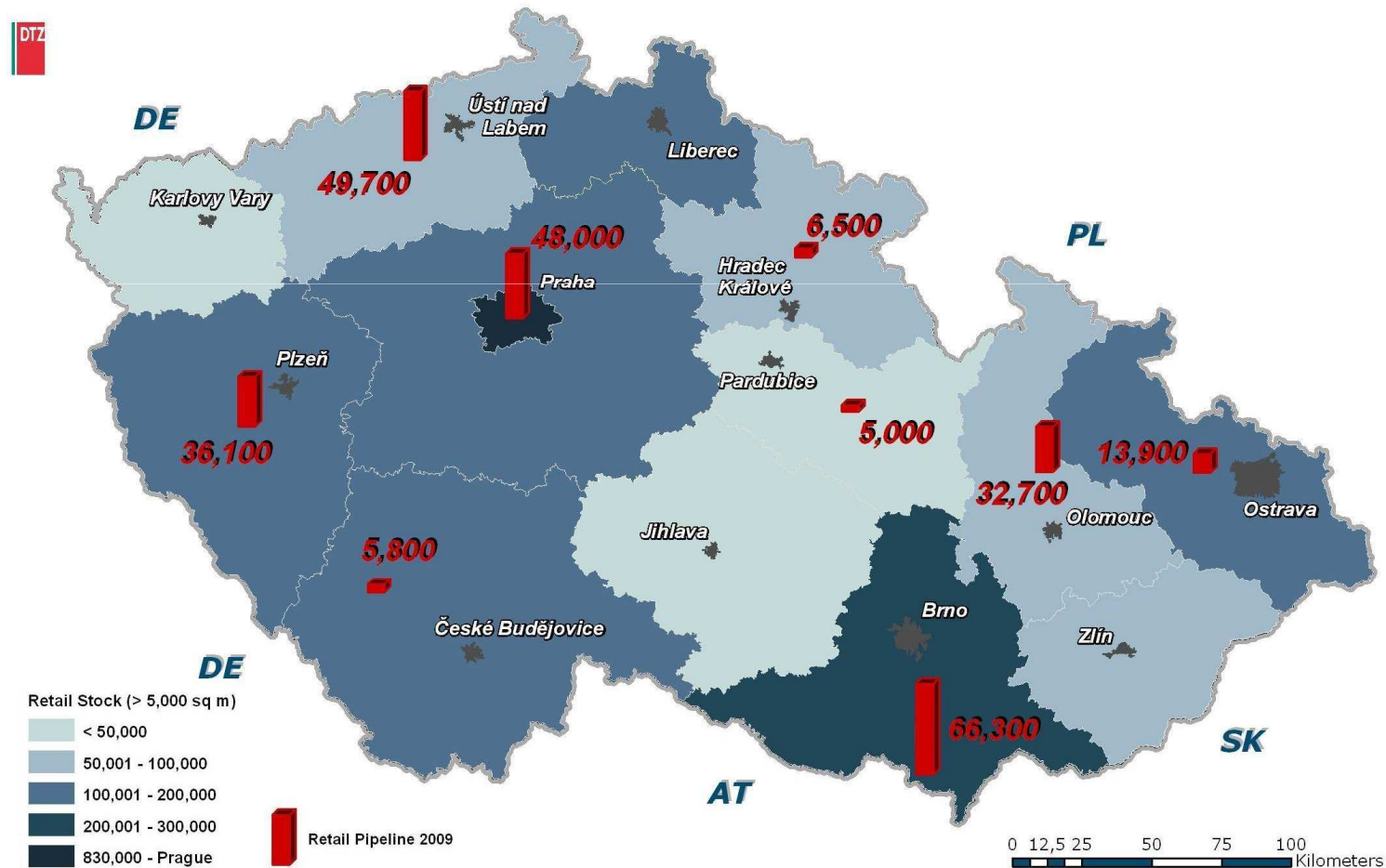
	Praha	Regiony
Celková výměra nákupních center	900,000 m ²	1,574,000 m ²
Nájmy v prostorách na hlavních třídách	170 €/m ² /měsíc	60 €/m ² /měsíc
Nájmy v nákupních centrech	60-80 €/m ² /měsíc	25-45 €/m ² /měsíc
Nájmy v maloobchodních parcích	10-15 €/m ² /měsíc	6.5-12 €/m ² /měsíc

Výměra v České Republice

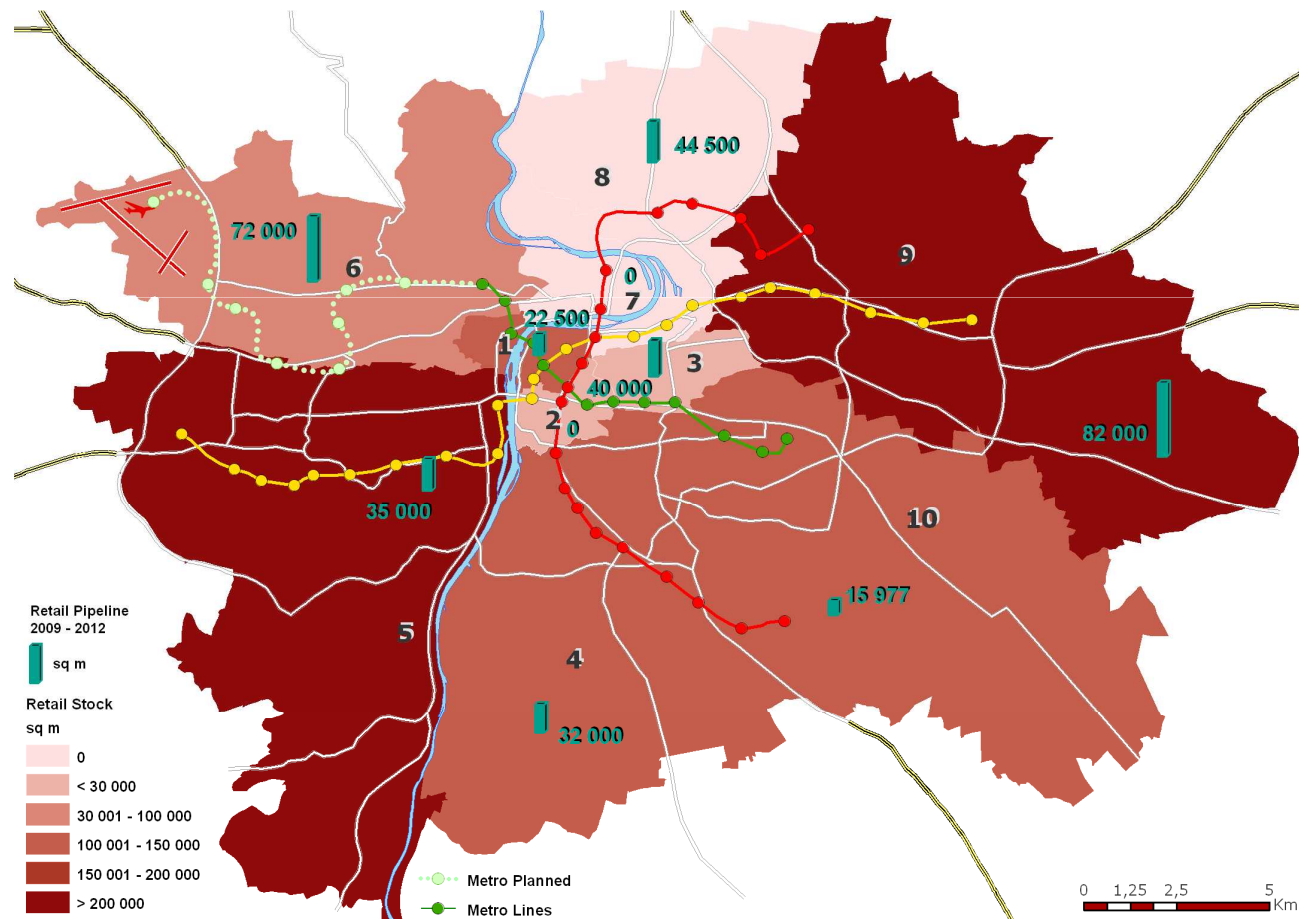


Průměrná plocha v obchodních centrech na 1,000 obyvatel je v České Republice 235 m²

Výměra maloobchodních prostor a plánovaných projektů v České Republice



Výměra maloobchodních prostor a plánovaných projektů v Praze



Přehled logistického trhu



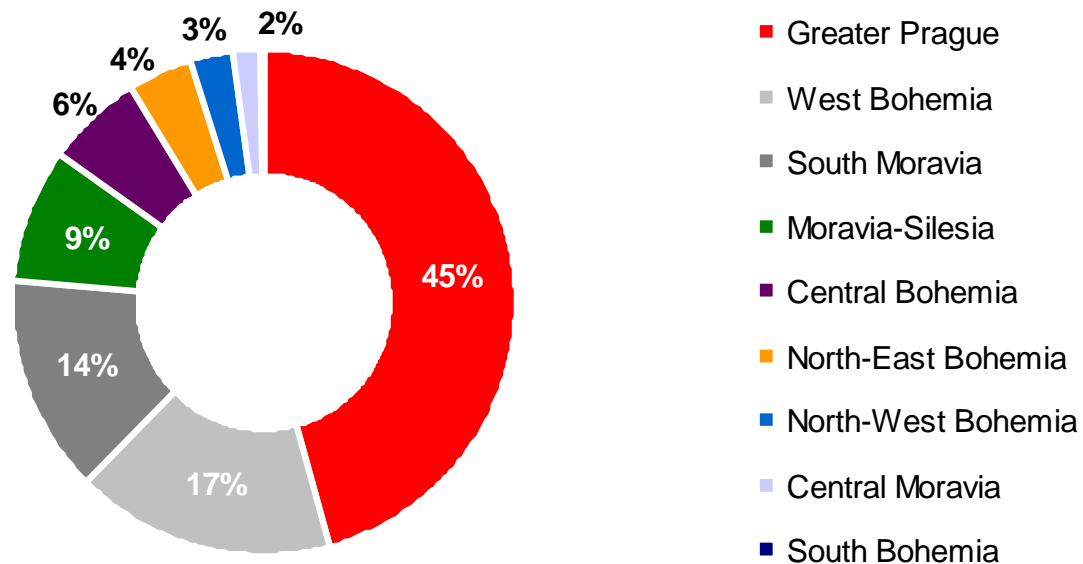
Více než 500,000 m²
volných moderních
skladových prostor v České
Republice: těžké časy pro
developery, příležitosti pro
nájemníky

Indikátory logistického trhu



	Praha	Regiony
Celková výměra	1.5 mil m ²	1.78 mil m ²
Míra neobsazenosti	15.51%	0%-45.88%
Nájmy v nejlepších prostorech (5,000 m²)	4.5 €/m ² /měsíc	3-4.25 €/m ² /měsíc

Výměra v České republice



Nová nabídka dosáhla v roce 2008 641,900 m²

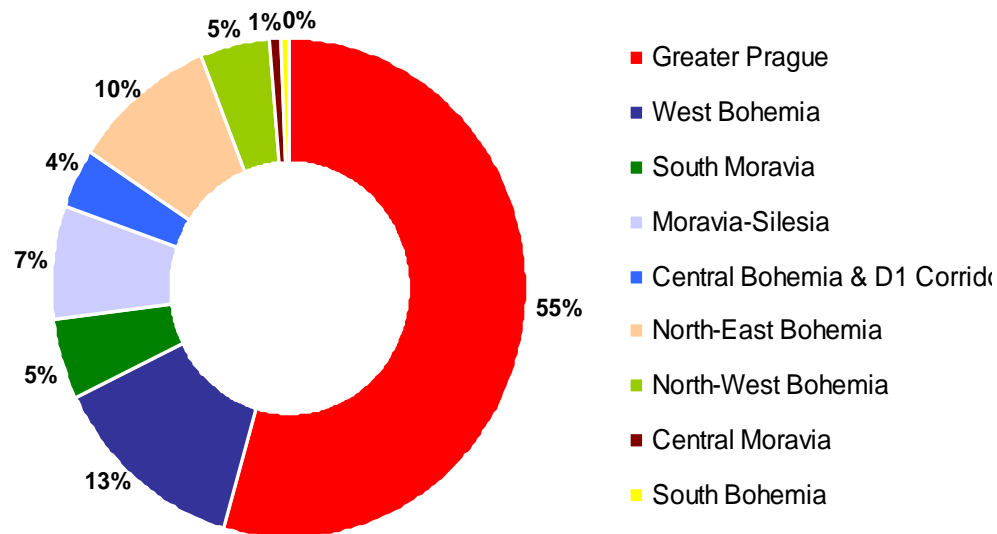
Nová nabídka dosáhla v 1. kvartálu 2009 199,000 m²

Výměra, neobsazenost a nájmy

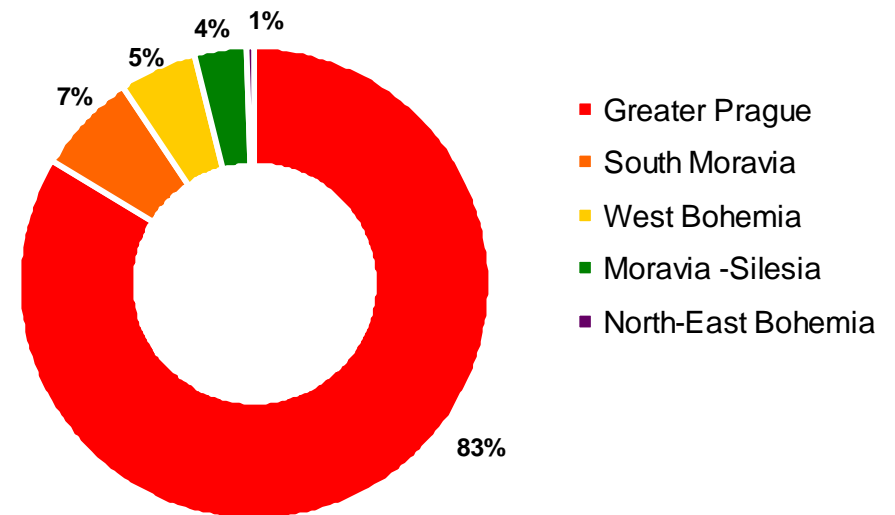


Realizovaná poptávka

2008



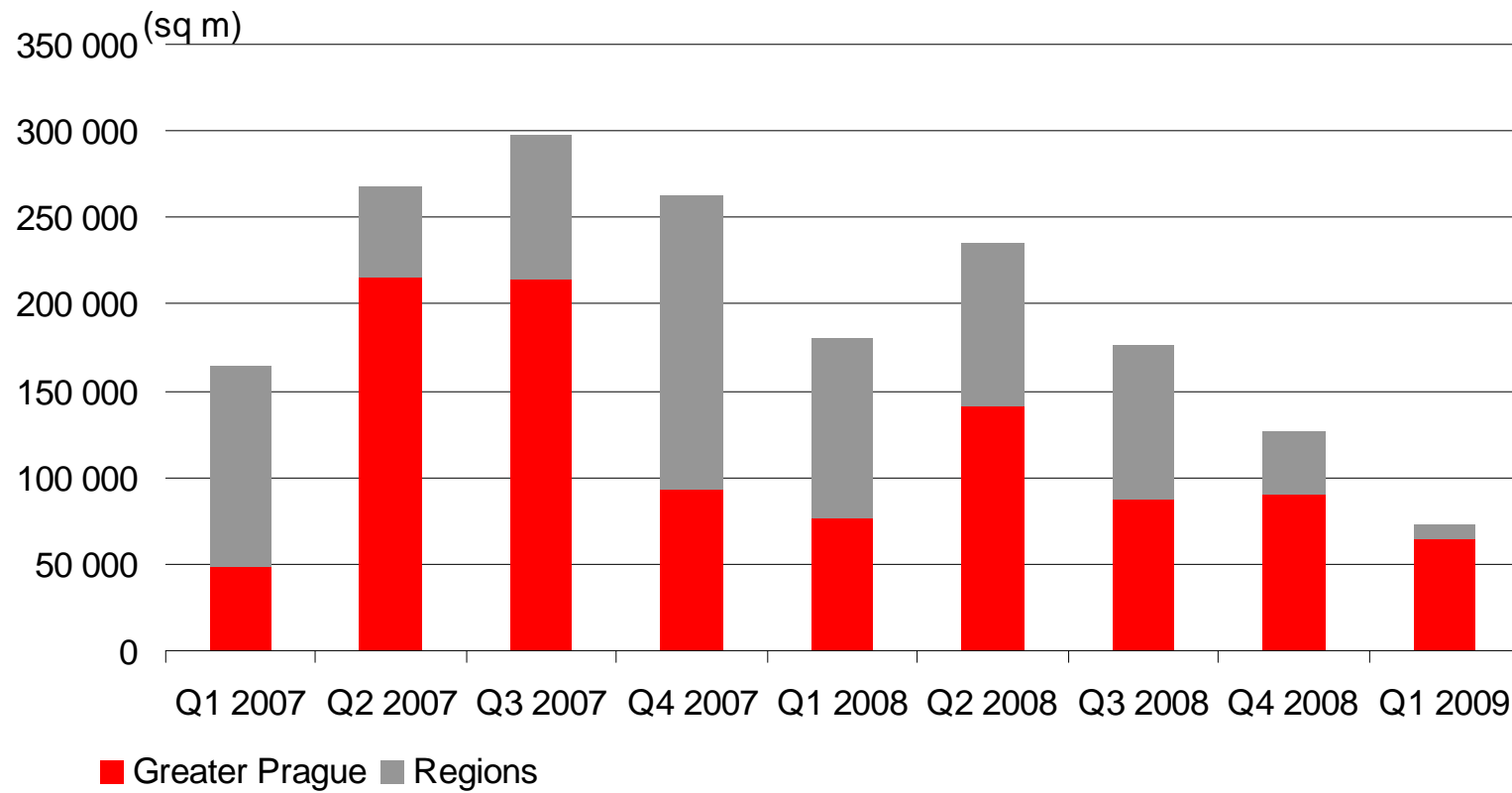
1. kvartál 2009



Realizovaná poptávka dosáhla téměř 716,000 m² v 2008

Realizovaná poptávka dosáhla 72,000 m²

Čtvrtletní realizovaná poptávka

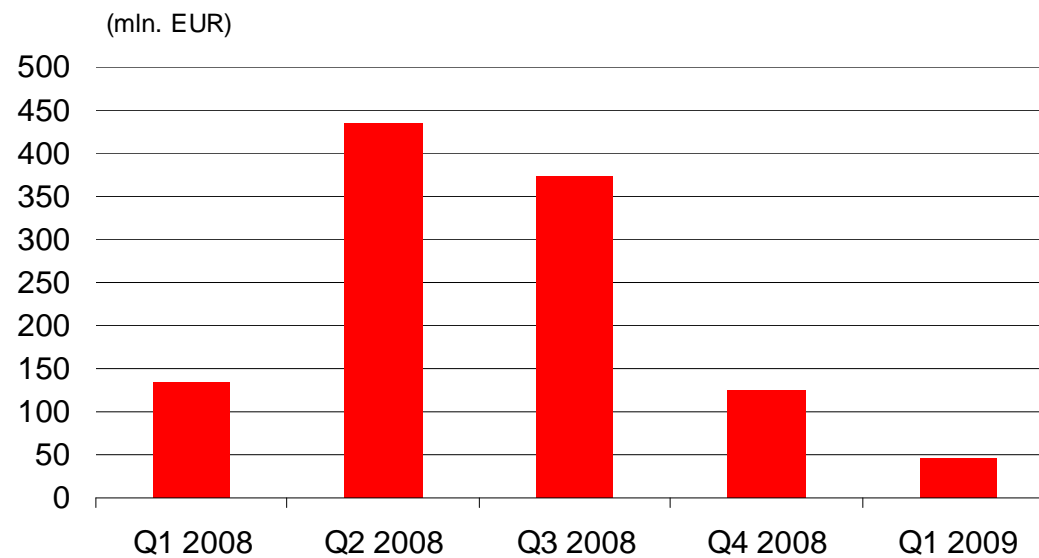
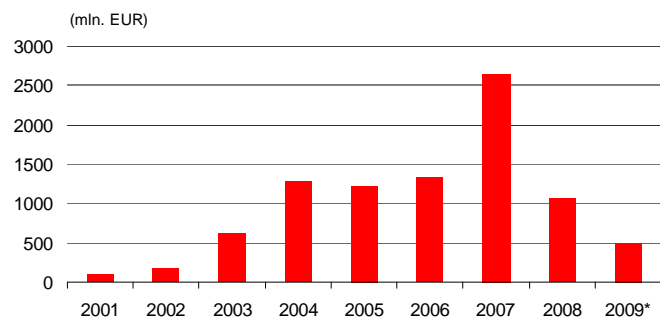


Přehled investičního trhu

**Celkový zaznamenaný
objem investic dosáhl v
1. kvartálu 2009 45,9
milionů EUR**

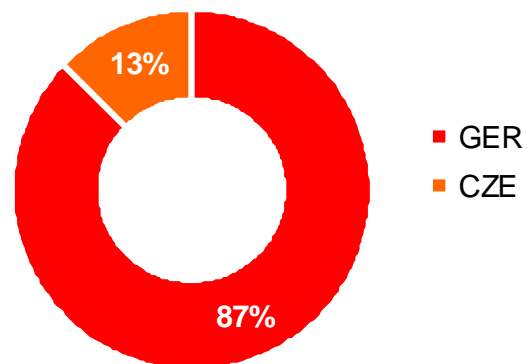
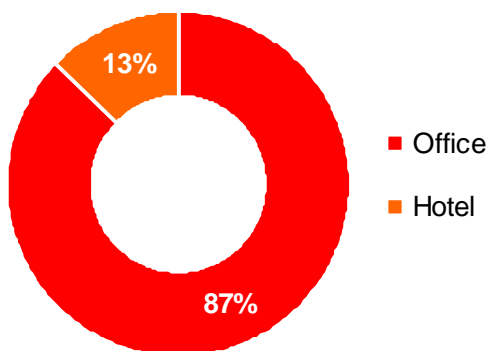


Vývoj objemu investičních transakcí

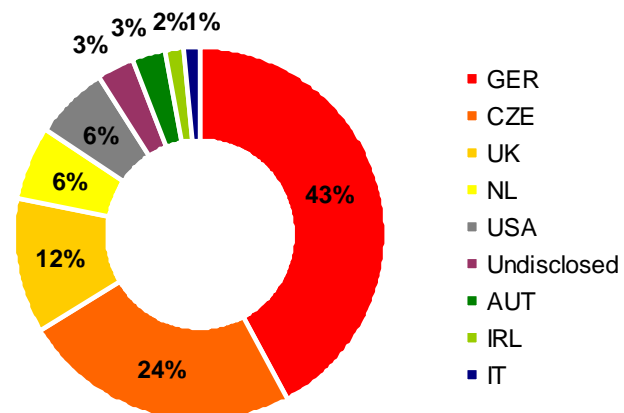
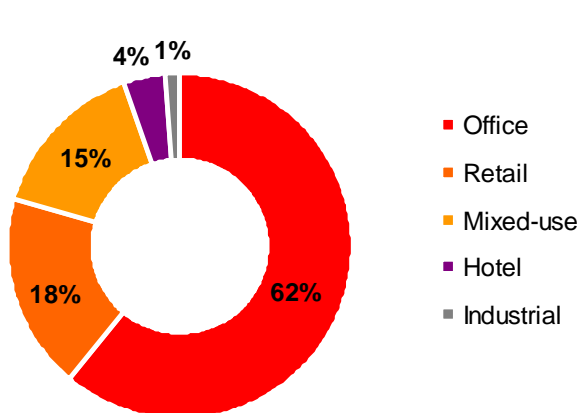


Investice podle sektorů a národnosti investorů

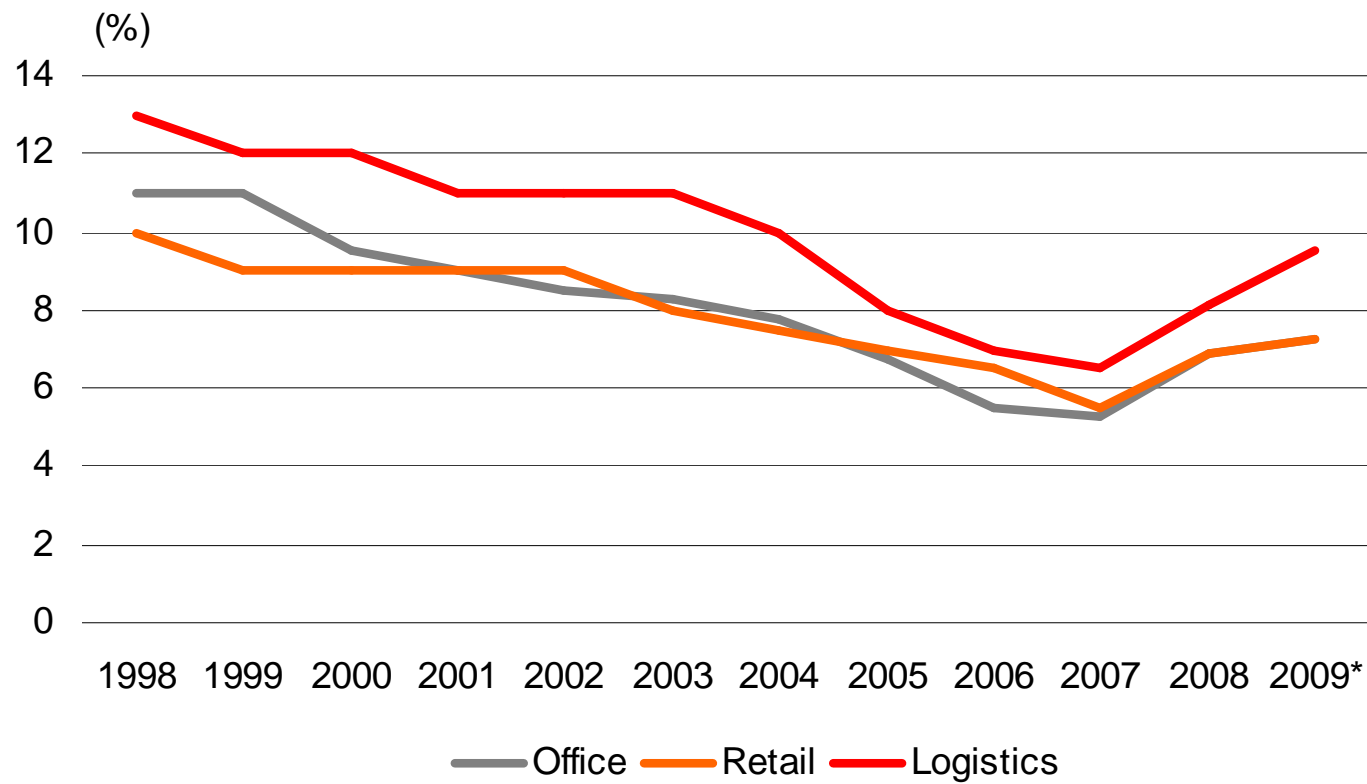
1. Kvartál 2009



2008



Nejvyšší hrubý počáteční výnos



Shrnutí a závěry – 2009/2010

- Kancelářský a maloobchodní trh si stojí poměrně dobře
- Logistický trh je nejslabší ze všech, se stále zhoršujícími se podmínkami
- Potřeba aplikovat přístup zaměřený více na poptávku vůči kancelářskému a maloobchodnímu trhu: vytváření nových produktů
- Klíčovou příležitostí pro investory je koupě produktů horší kvality a jejich následná renovace na budovy vyšší kvality