

# Vývoj na trhu s komerčními nemovitostmi

Katarina Turňová, investiční oddělení

Katarina Wojtusiak, vedoucí oddělení zastupování nájemců

Filip Kozák, vedoucí oddělení pronájmů průmyslových nemovitostí

14. září 2011



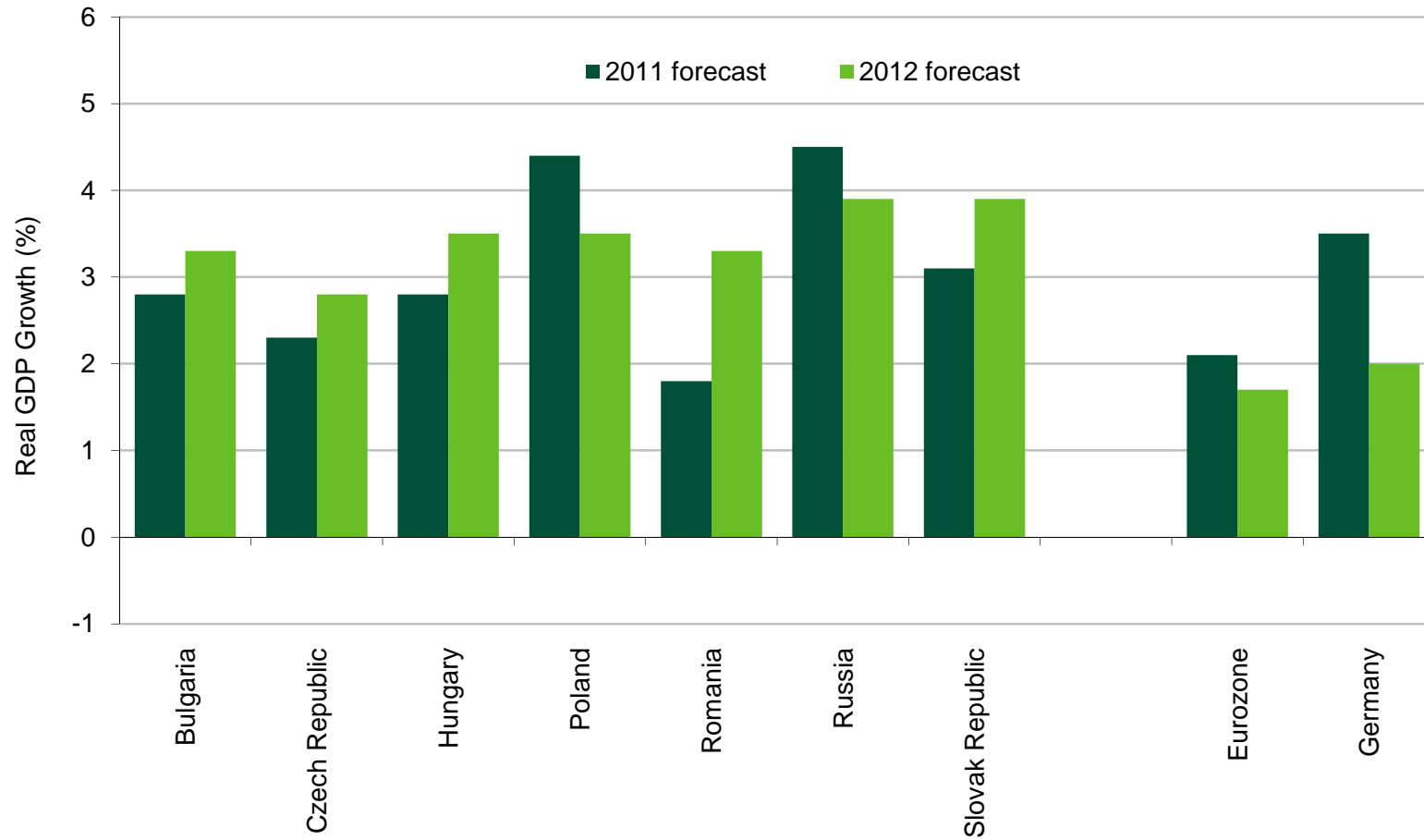
# 1

## Investiční trh v České republice

Katarina Turňová MA MSc MRICS, Associate director, investiční oddělení

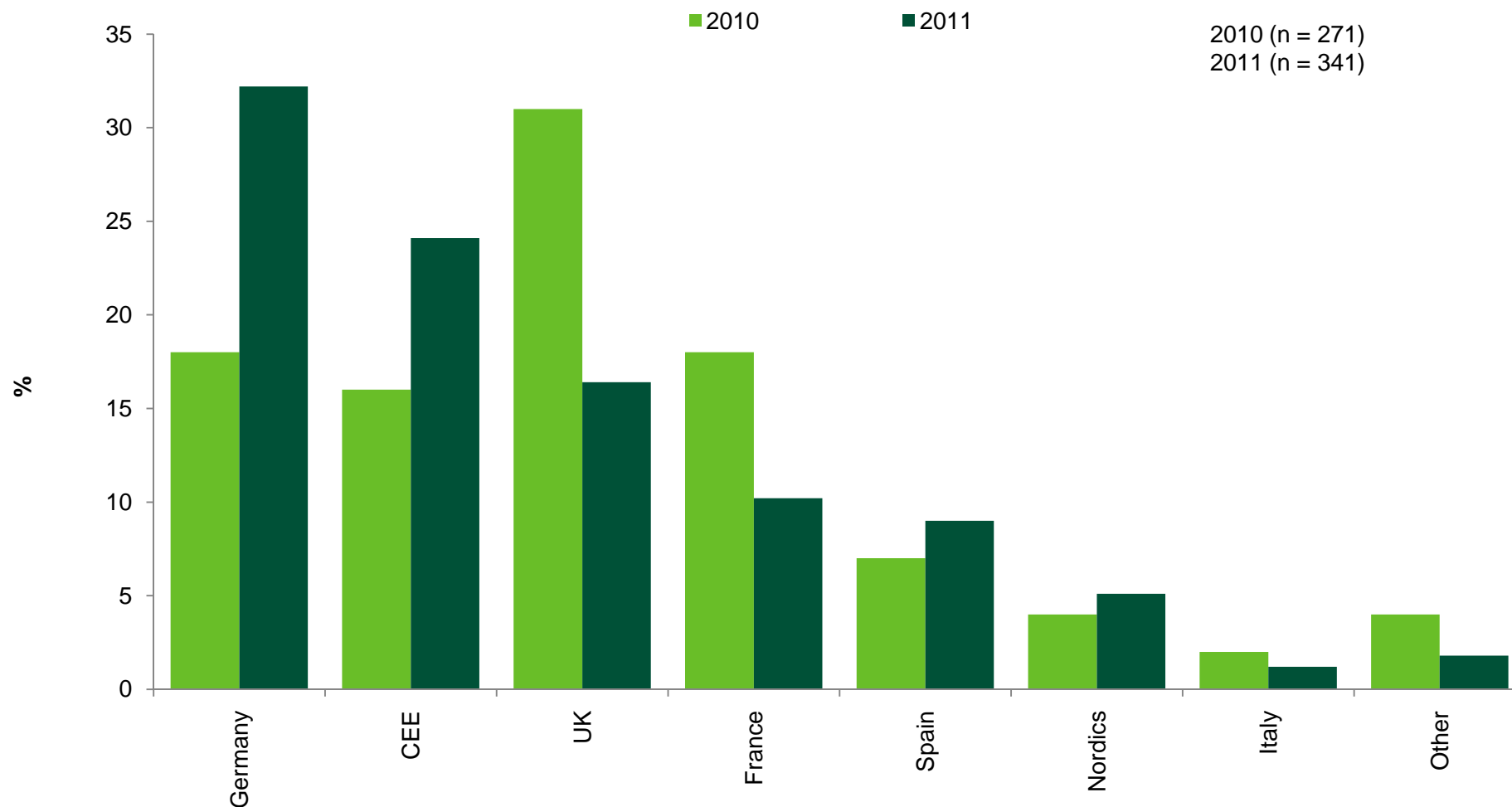
[katarina.turnova@cbre.com](mailto:katarina.turnova@cbre.com)

# Vývoj HDP v evropských zemích



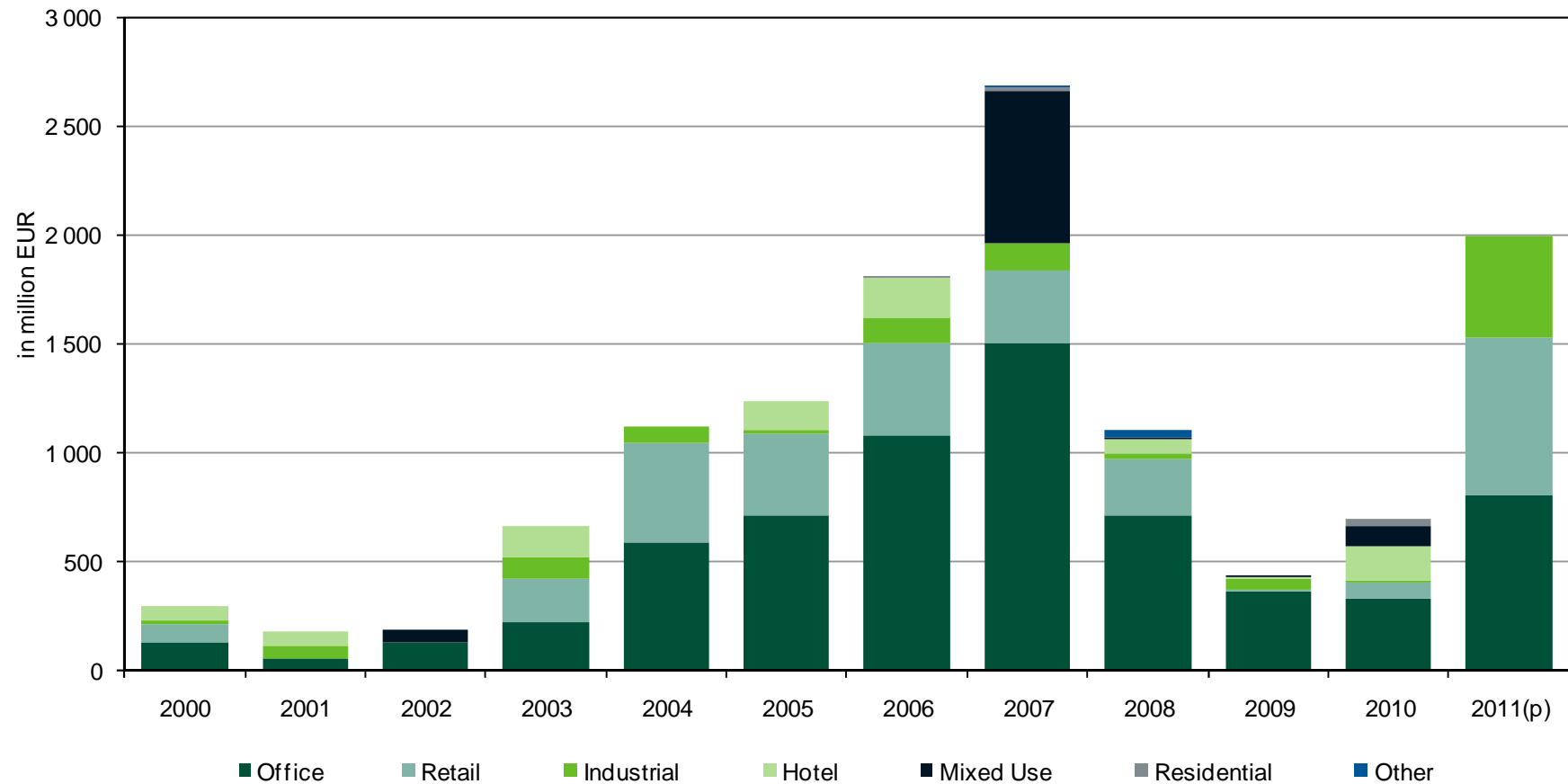
Zdroj: UniCredit Group

# “Která evropská země/ region bude podle Vás nejatraktivnější v roce 2011 z hlediska investic do nemovitostí?”



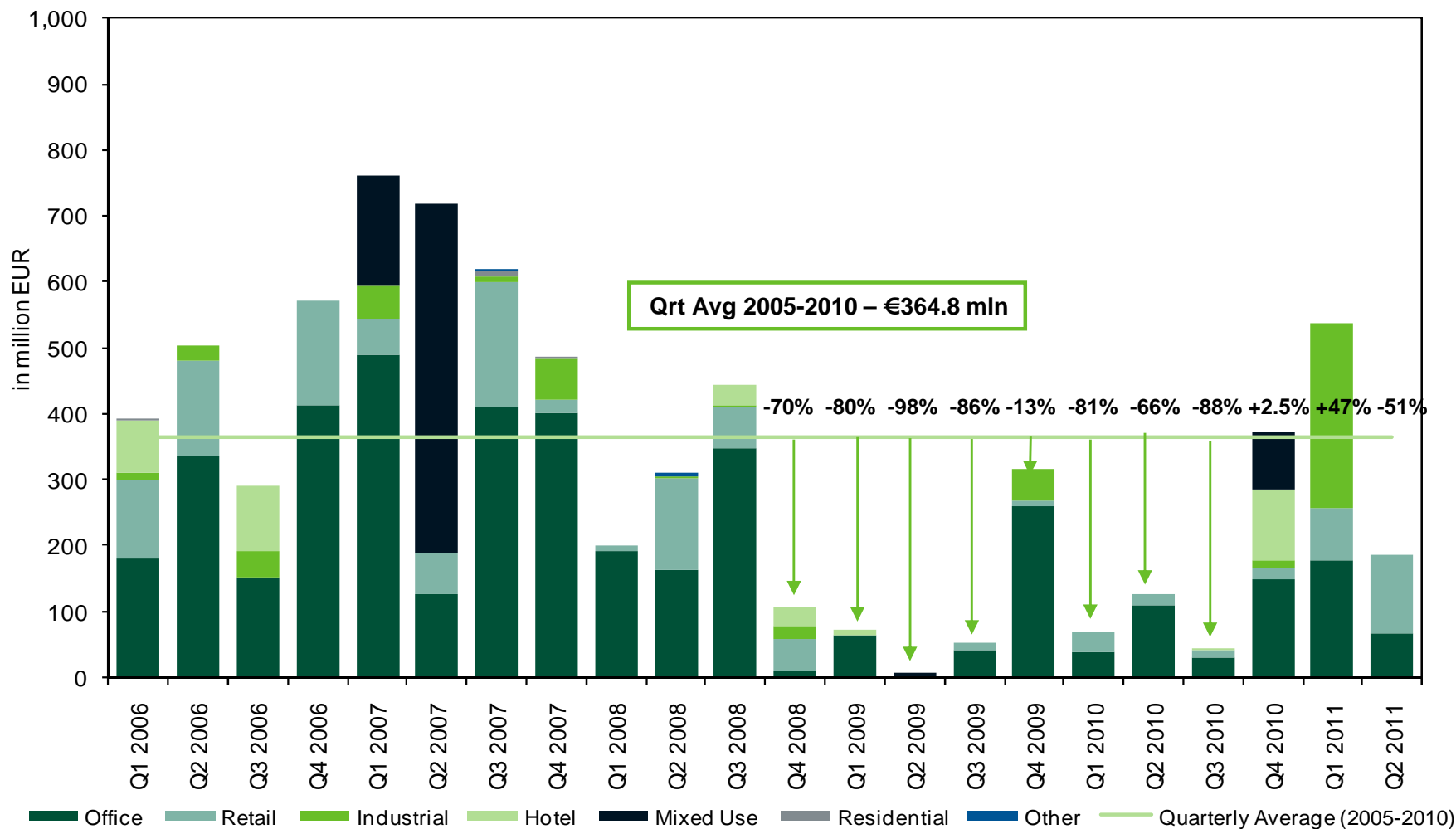
Zdroj: CB Richard Ellis, European Investor Intentions Survey, February 2011

# Předpověď výše investičních transakcí v ČR v roce 2011



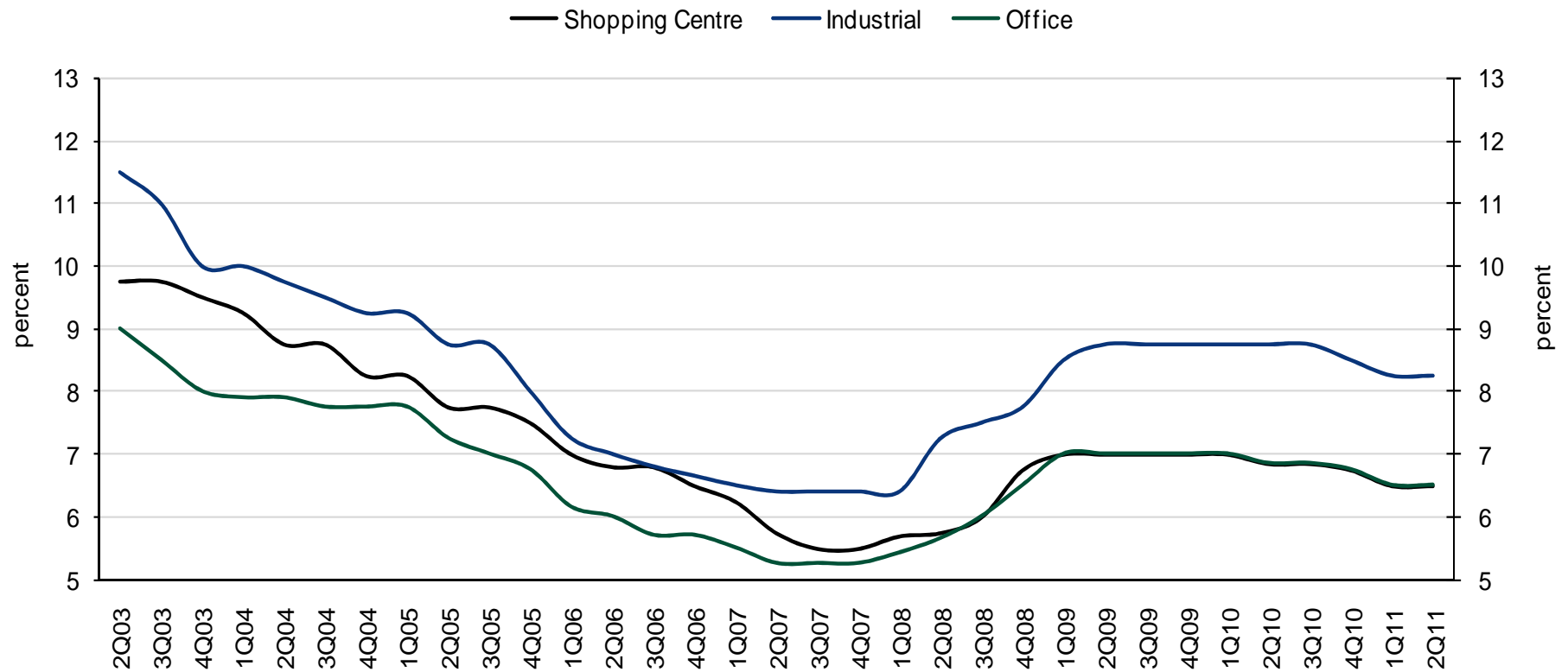
Zdroj: CB Richard Ellis

# Čtvrtletní objem investic v České republice



Zdroj: CB Richard Ellis

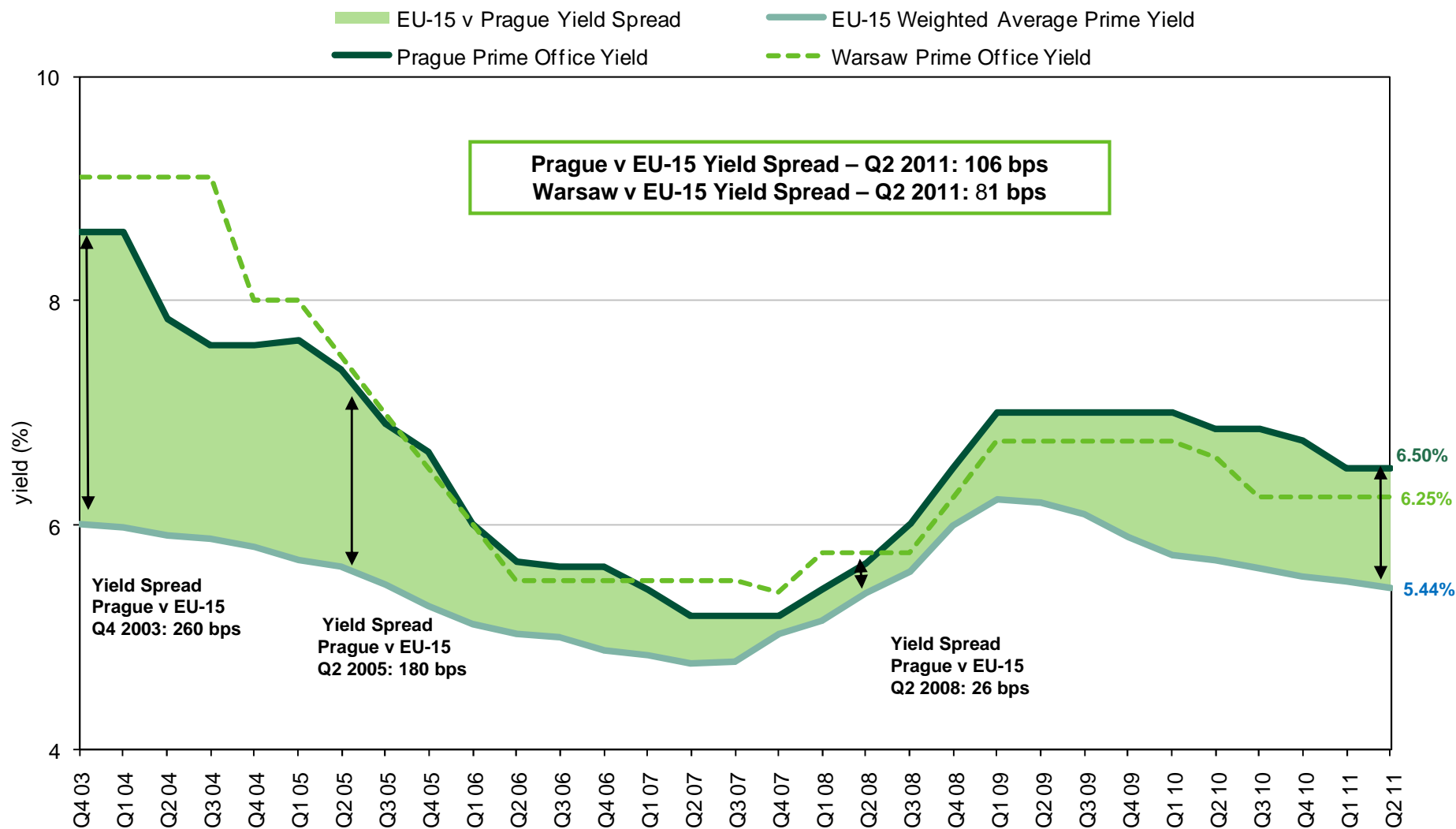
# Vývoj „Prime Yields“



Prime Yields					
Year	2007	2008	2009	2010	Q2 2011
Office	5.25%	6.50%	7.00%	6.75%	6.50%
Shopping Centres	5.50%	6.75%	7.00%	6.75%	6.50%
Industrial	6.40%	7.75-8%	8.75%	8.50%	8.25%

Zdroj: CB Richard Ellis

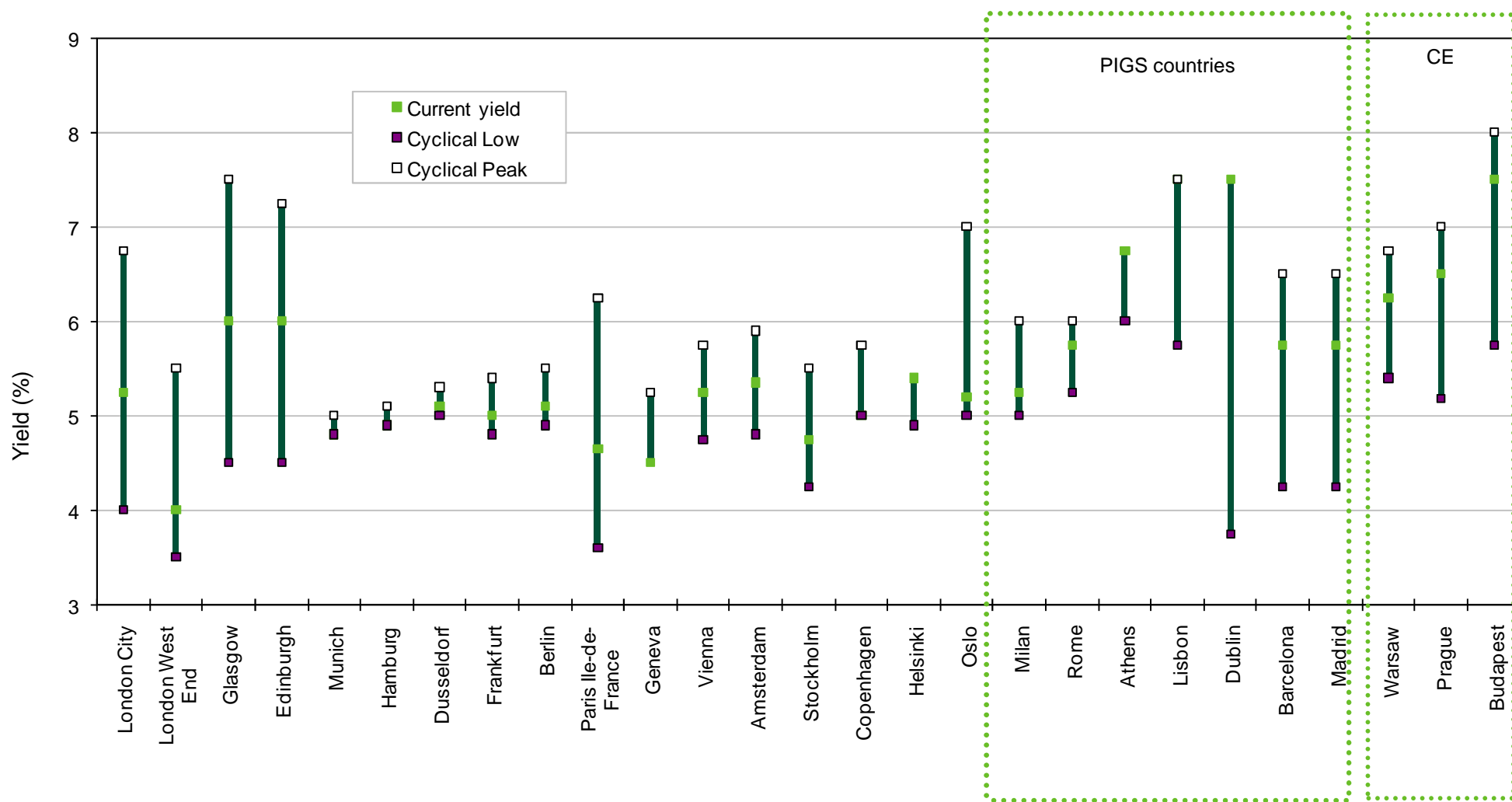
# Vývoj „Prime Yield“ na trhu s kancelářemi



Zdroj: CB Richard Ellis



# „Prime Yields“ na kancelářských trzích v Evropě ke 2. čtvrtletí 2011



Zdroj: CB Richard Ellis

# Vybrané investiční transakce - rok 2010 a 1. pololetí 2011

Quarter	Name	Estimated Price (€m)	Purchaser	Vendor
Q1 2010	Vysehrad Victoria	14	Hypo Real Invest AG	Skanska Property
Q2 2010	Andel City SO 16+17	17.5	Hypo Real Invest AG	UBM
Q2 2010	City Empiria	71.5	PPF Generali	ECM
Q3 2010	Avenir business Centre E	15	Hypo Real Invest AG	Immorent
Q4 2010	Longin	37	CPI	Invesco
Q4 2010	IGY Center	48	CPI	GE Commercial Finance RE
Q4 2010	City West B2+B3	70	CPI	Finep/Ungelt partners/CS
Q4 2010	InterContinental Hotel	108	Westmont Hospitality Group	Strategic Hotels&Resorts, Inc.
Q1 2011	Europolis portfolio	n/a	CA Immo	Europolis
Q1 2011	VGP portfolio	300	EPISO	VGP
Q1 2011	Keystone	23	GLL Real Estate Partners	Real Estate Karlin Group
Q2 2011	Pfizer Building	14	IVG/Hypo Real Invest AG	Pfizer
Q2 2011	Palac Andel	52	Kallisto Neunundvierzigste Vermögensverwaltungs	Degi International
Q2 2011	Olympia Teplice	54.5	CPI	CA Immo + Union Investment
Q2 2011	Olympia Mlada Boleslav	41.5	CPI	CA Immo + Union Investment

Zdroj: CB Richard Ellis

# Shrnutí vývoje trhu v 1. pololetí 2011

- Množství investic v 1. pololetí 2011 již převýšilo celkový objem investic v roce 2010
- Opětovný zájem se strany mezinárodních investorů
- Pozornost mezinárodních investorů se posunula více na Německo a země CEE, hlavně ty, které mají propojenu ekonomiku s Německem. Investoři vnímají ČR jako méně rizikovou zemi nabízející příležitosti k diversifikaci portfolia.
- Vzrostla investiční aktivita v industriálním a maloobchodním sektoru. Aktivita se vrací do regionů.
- „Prime Yields“ pro kancelářské a maloobchodní nemovitosti dosahuje 6,50% (pokles o 0,25 procentního bodu oproti konci roku 2010).
- Hlavní pozornost v roce 2011 bude stále soustředěna na „prime“ nemovitosti

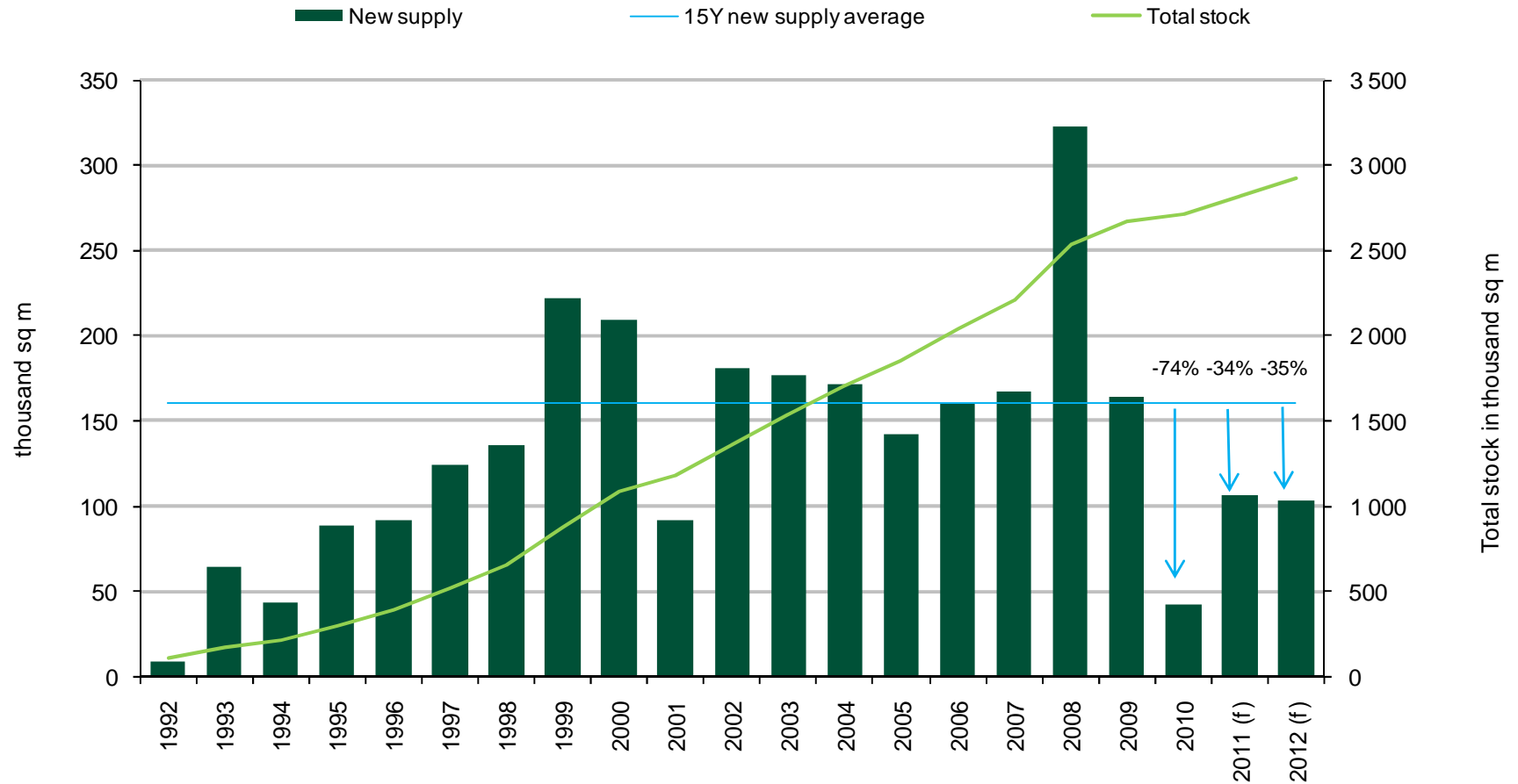
# 2

## Trh s kancelářskými nemovitostmi v Praze

Katarina Wojtusiak MRICS, Associate director, Vedoucí oddělení zastupování nájemců

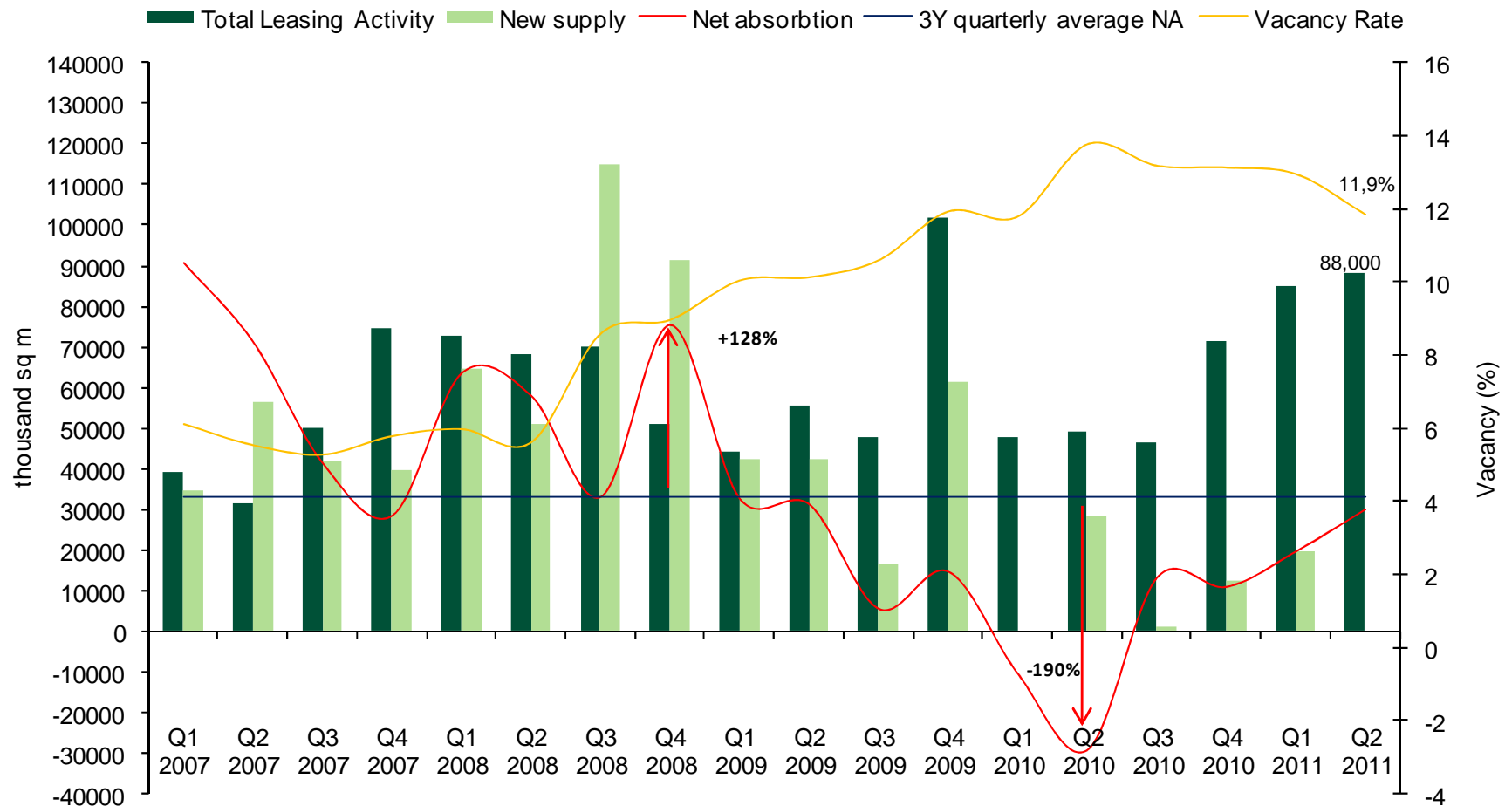
[katarina.wojtusiak@cbre.com](mailto:katarina.wojtusiak@cbre.com)

# Budoucí růst pražského kancelářského trhu



Zdroj: CB Richard Ellis

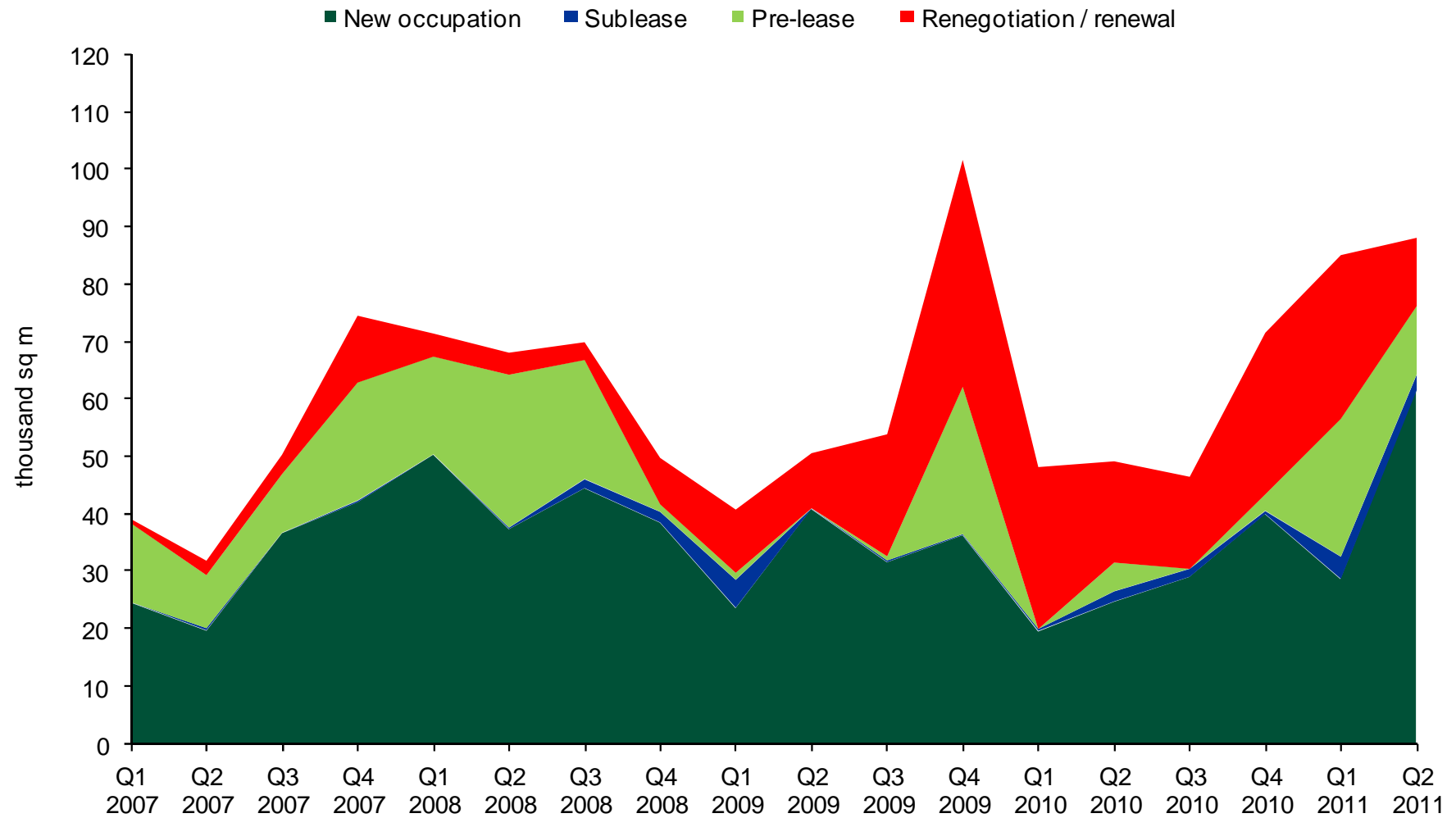
# Vývoj pražského trhu s kanceláři



Source: CB Richard Ellis, PRF (Q2 2011).

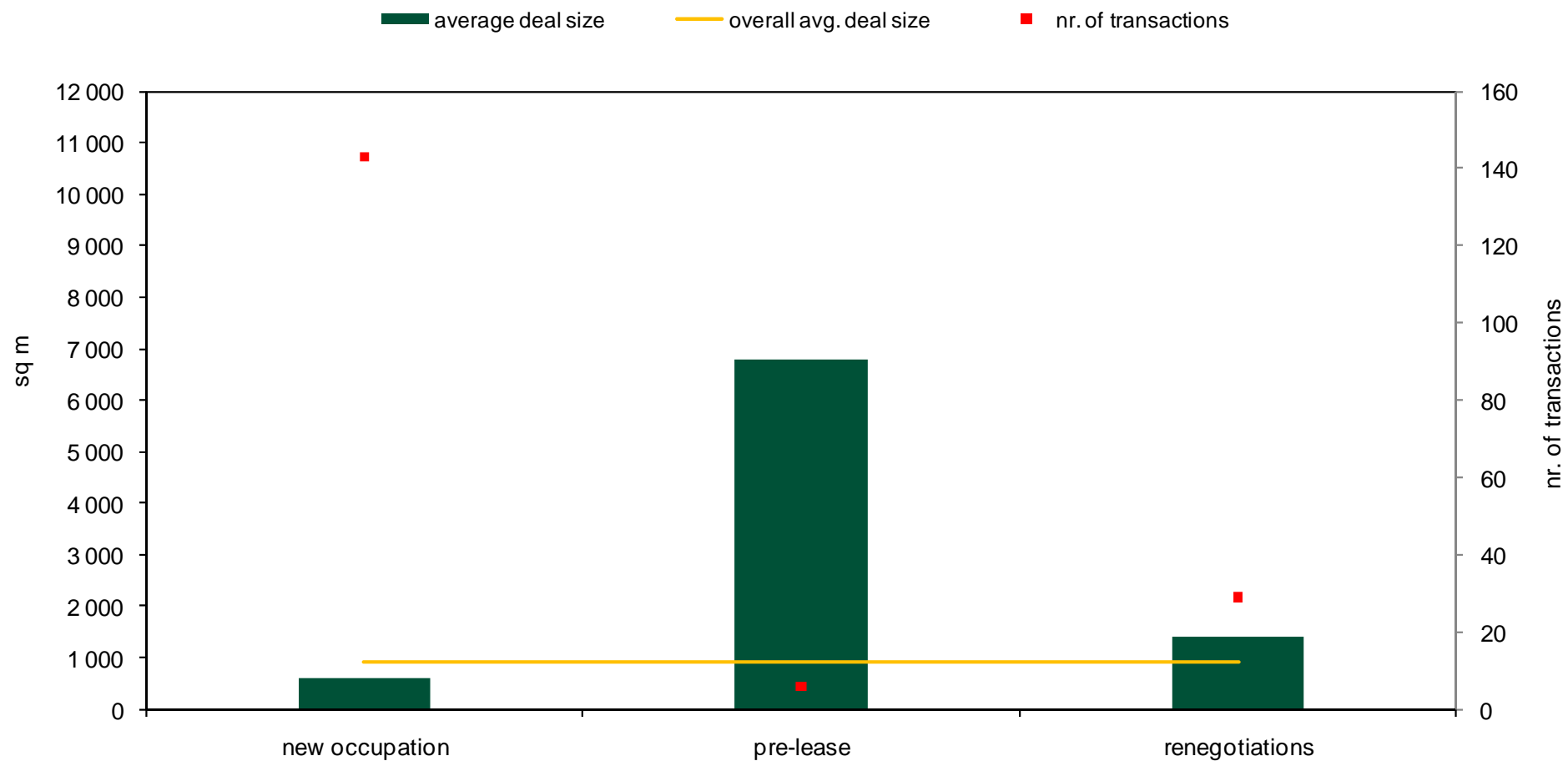
Net absorption is: total occupied stock at time = 0 minus total occupied stock at time minus 1

# Struktura celkové realizované poptávky



Zdroj: CB Richard Ellis, PRF

# Průměrná velikost transakce v 1. pololetí 2011



Zdroj: CB Richard Ellis, PRF



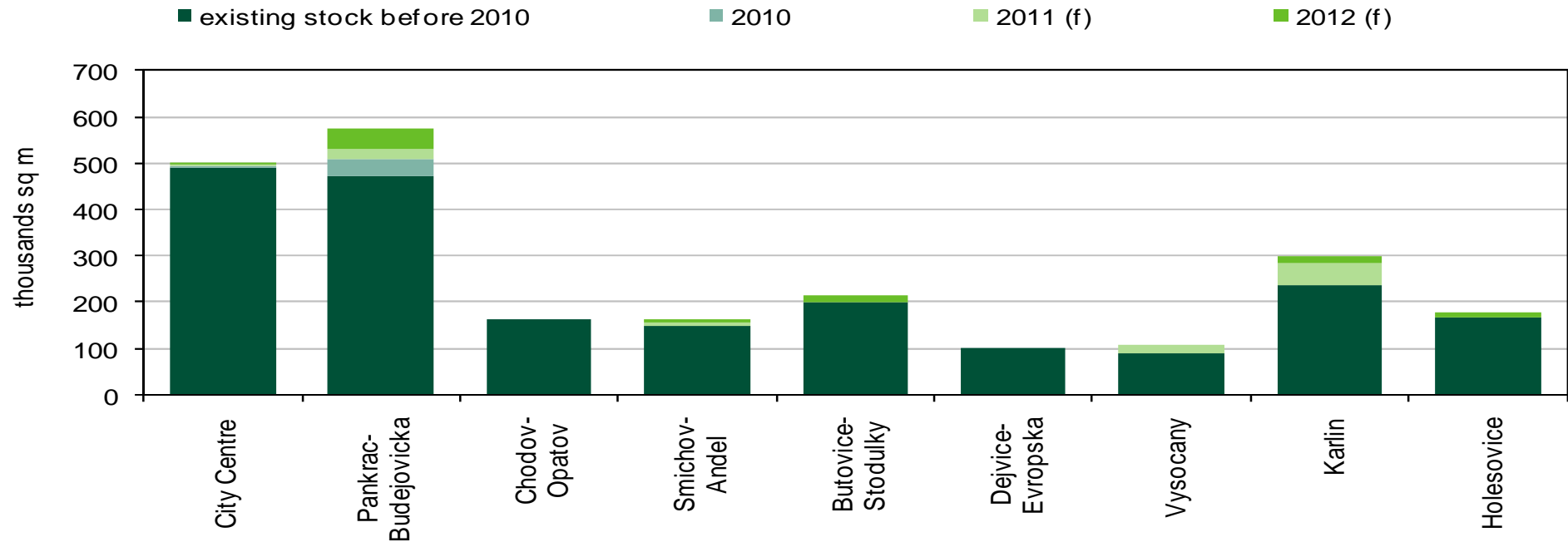
# Největší transakce v 1. pololetí 2011

Property	Tenant	Size (sq m)	Transaction type
BB Centrum Filadelfie	Unicredit Group	26,700	New occupation
City West A2	Komerční banka	15,200	Pre-lease
City Green Court	PWC	11,900	Pre-lease
Tokovo	NKU	10,200	Renegotiation
Congress Centre	T-systems	6,500	Renegotiation & expansion
Palac Krizik II	Seznam.cz	6,000	Pre-lease
Smichov Lyra	Bauer Media	4,900	Owner occupation
Kodanska Office Centre / 4D	Confidential	3,700	Renegotiation
Myslбек	Plzensky Prazdroj	3,600	Renegotiation
Kavci Hory Office Park	Kit Digital Prague	3,400	New occupation

Zdroj: CB Richard Ellis, PRF

# Pražské kancelářské lokality

## Množství kancelářských prostor v jednotlivých lokalitách

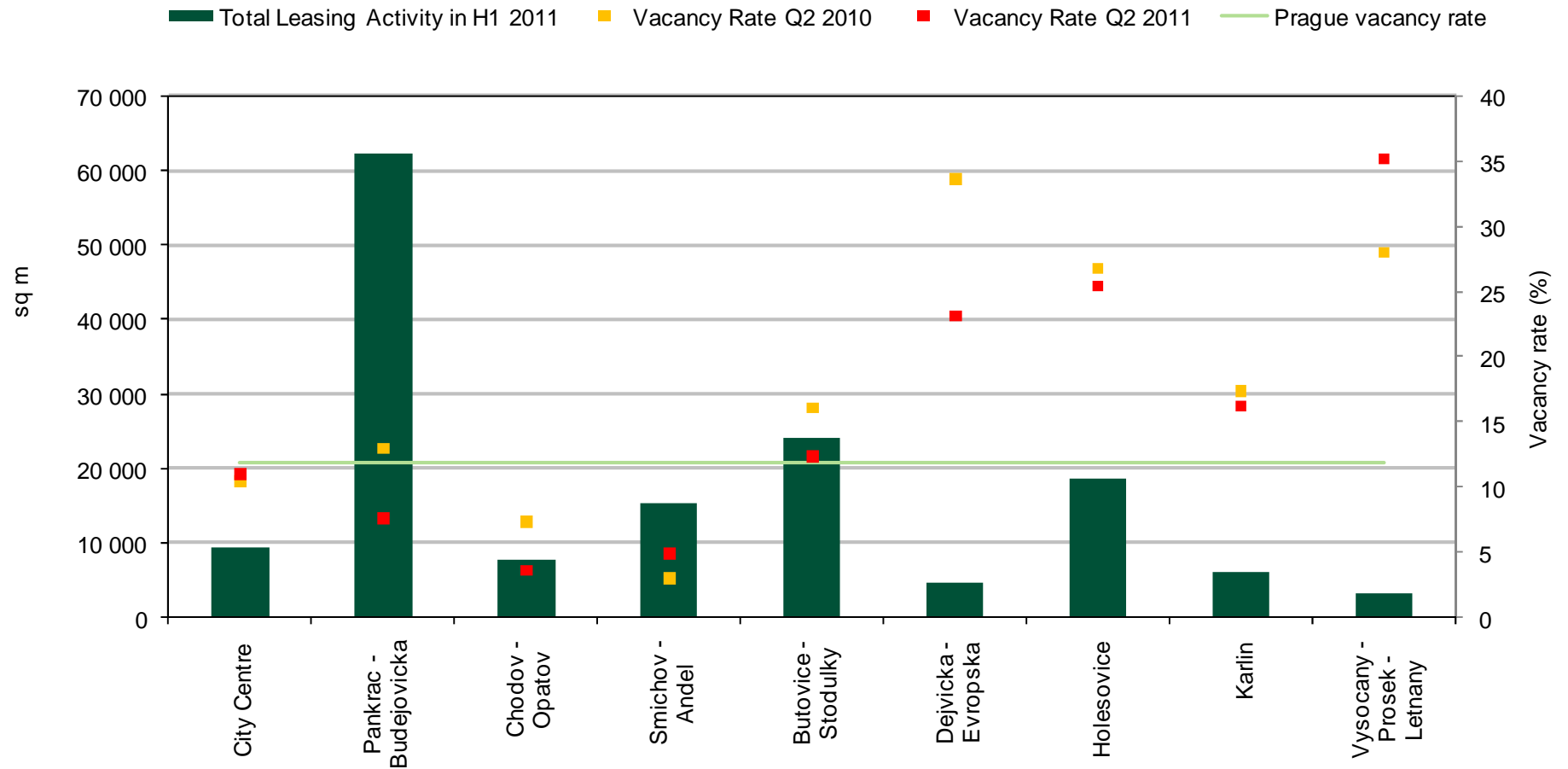


## Nejvyšší dosahované nájemné (EUR/m<sup>2</sup>/měsíc)

City Centre	Pankrac Budejovicka	Chodov Opatov	Smichov Andel	Butovice Stodulky	Karlin	Dejvice Evropska	Holesovice	Vysocany
21.00	17.50	14.75	17.50	14.50	17.50	15.00	14.25	14.25

Zdroj: CB Richard Ellis, PRF

# Výkonnost pražských kancelářských lokalit v 1. pololetí 2011



Zdroj: CB Richard Ellis, PRF

# Trendy na pražském kancelářském trhu

- Spekulativní výstavba omezena
- Nejméně nově dokončených ploch bylo v roce 2010
- 100 000 m<sup>2</sup> by mělo být dokončeno v roce 2011
- Přibližně 100 000 m<sup>2</sup> je ve výstavbě pro dokončení v roce 2012 (polovina prostor je již předpronajata)
- Projekty připravené zahájit výstavbu se zajištěným předpronájemem
- Omezená nabídka větších kancelářských ploch k pronájmu
- Tlak na výhodnější nájemní podmínky
- Nájemci požadují snížení nákladů za pronájem prostor
- Transakce obvykle trvají déle
- Renegociace stále pokračují

# 3

## Trh s průmyslovými nemovitostmi v České republice

Filip Kozak, Associate director, Vedoucí oddělení industriálních pronájmů

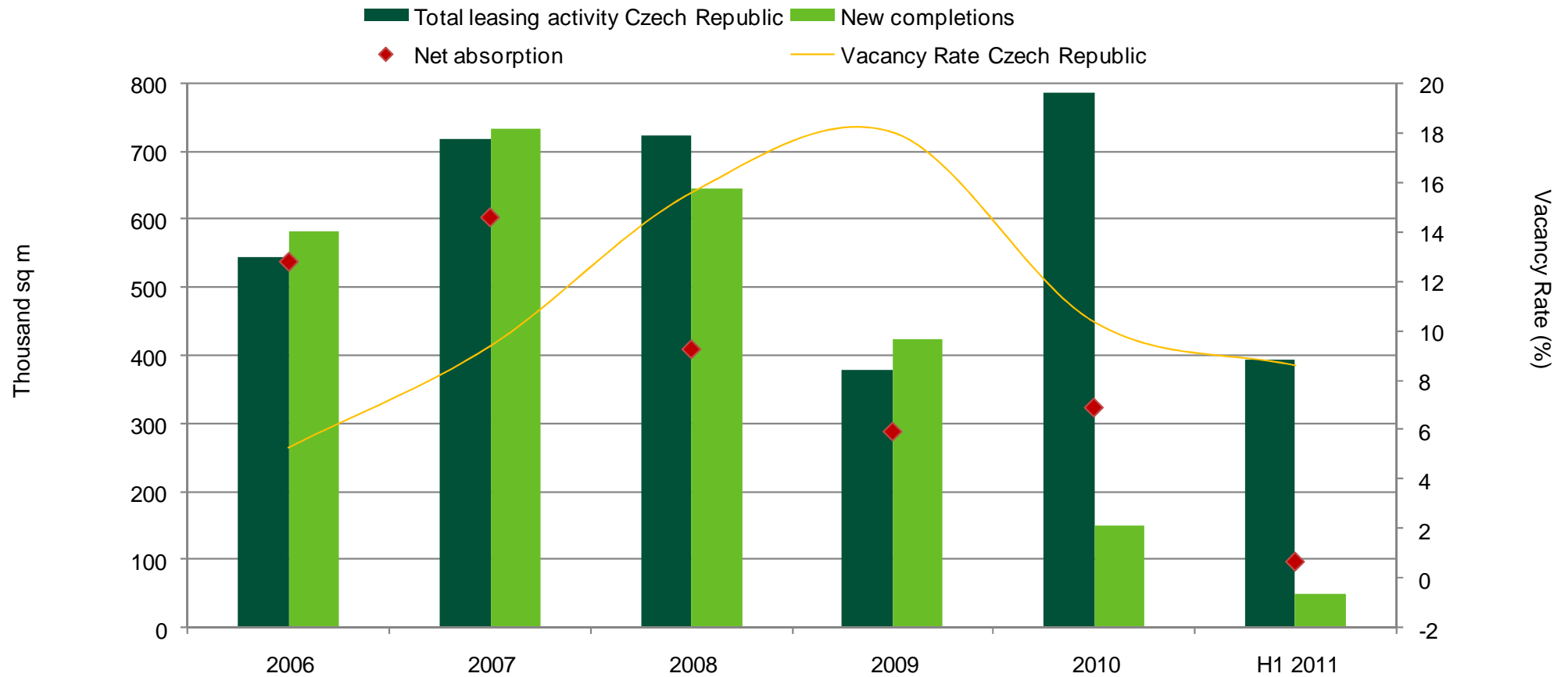
[filip.kozak@cbre.com](mailto:filip.kozak@cbre.com)

# Základní ukazatele trhu za 2. čtvrtletí

	TOTAL	GREATER PRAGUE	PAN CZECH REPUBLIC
Stock (sq m)	3,646,600	1,566,000	2,080,600
Existing vacant space (sq m)	314,000	164,300	149,700
Vacancy rate	8.6%	10.5%	7.2%
Total leasing activity (sq m)	245,800	192,200	53,600
Net absorption (sq m)	38,500	5,200	33,300
New completions (sq m)	30,000	1,900	28,100
Space under construction (sq m)	242,200	60,600	181,600
Average net effective rents* (EUR/sqm/month)	3.50-4.50	3.50-4.00	3.50-4.50
Prime industrial yield	8.25%		

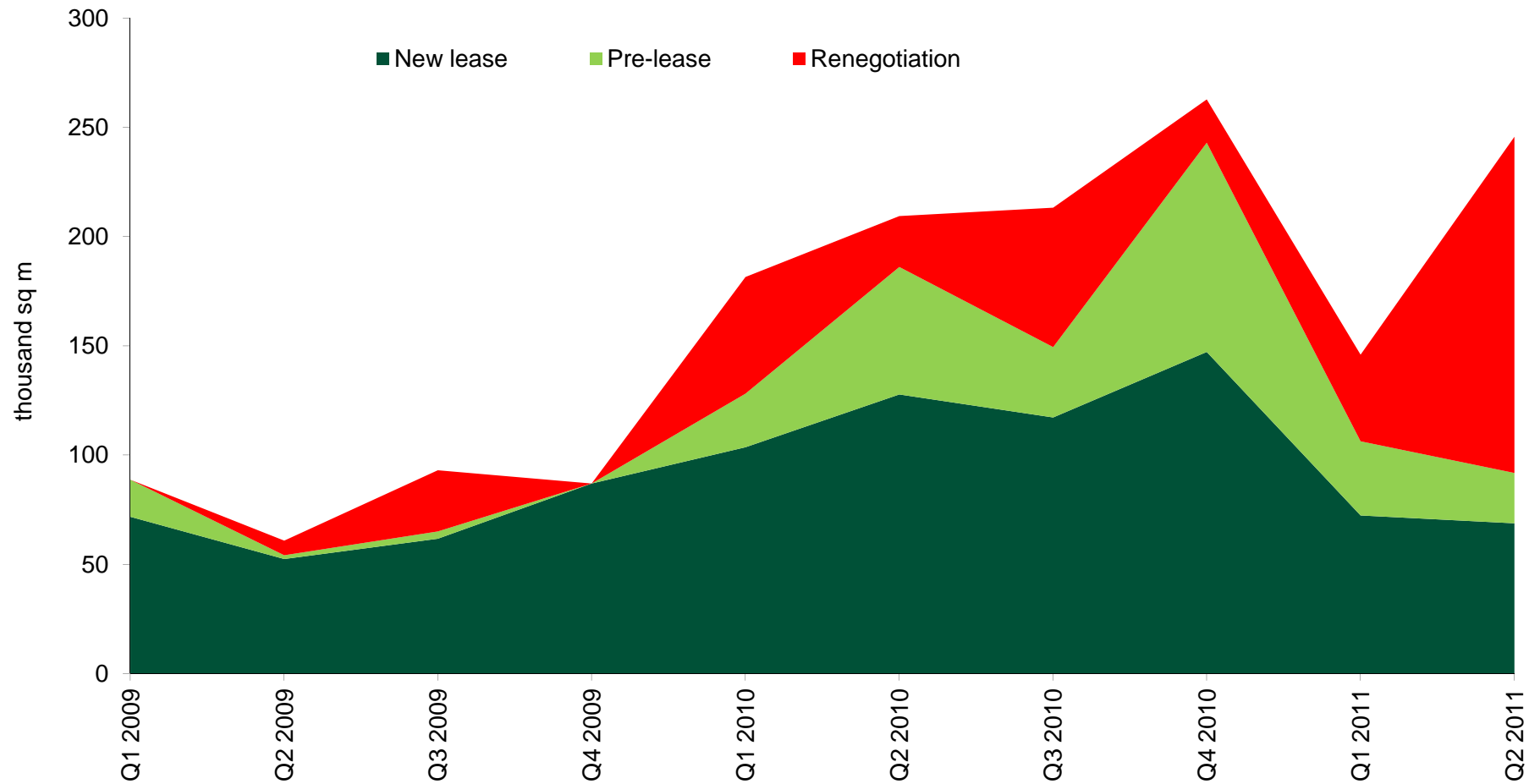
Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

# Vývoj trhu s průmyslovými nemovitostmi



Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

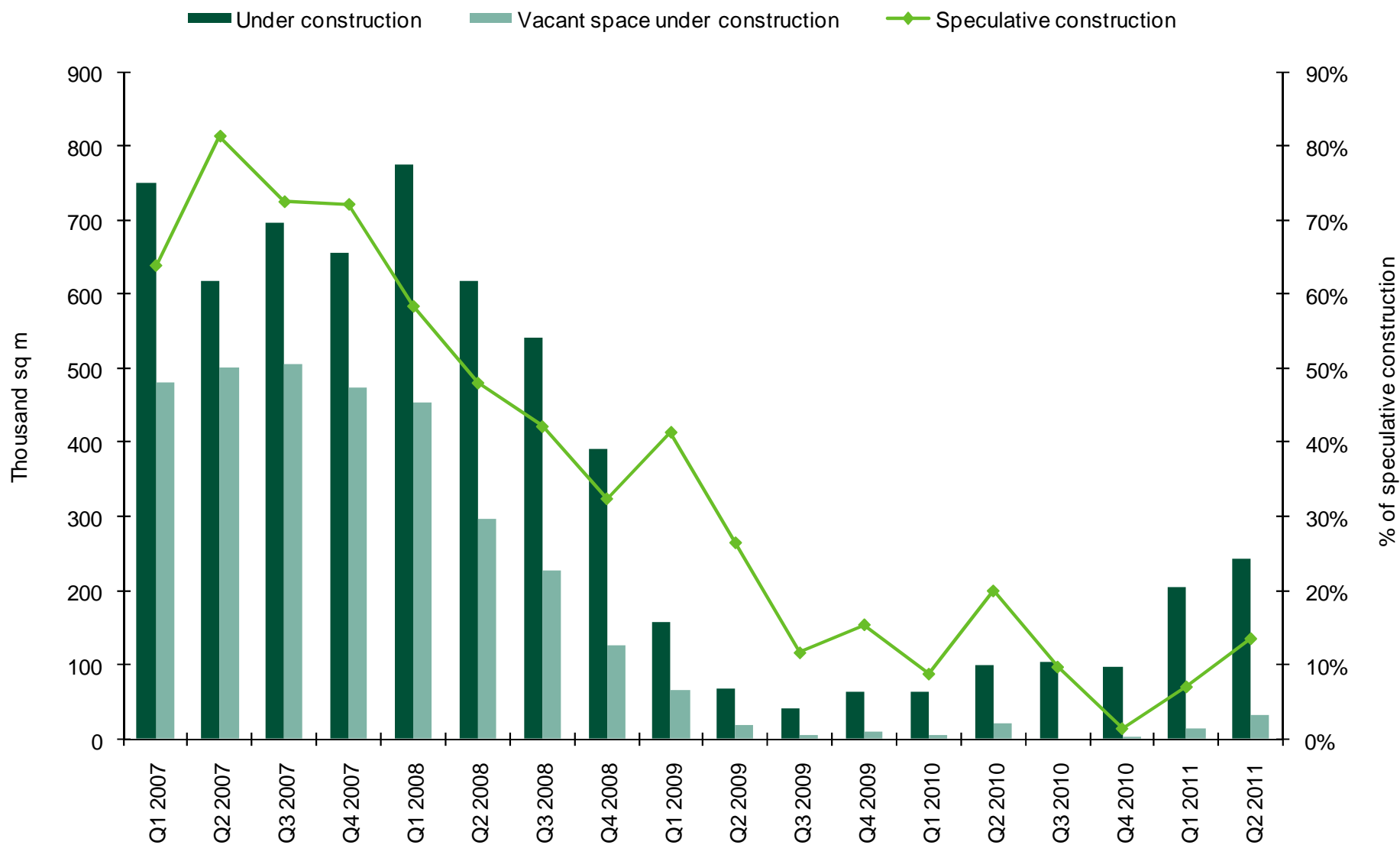
# Changing structure of TLA



Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

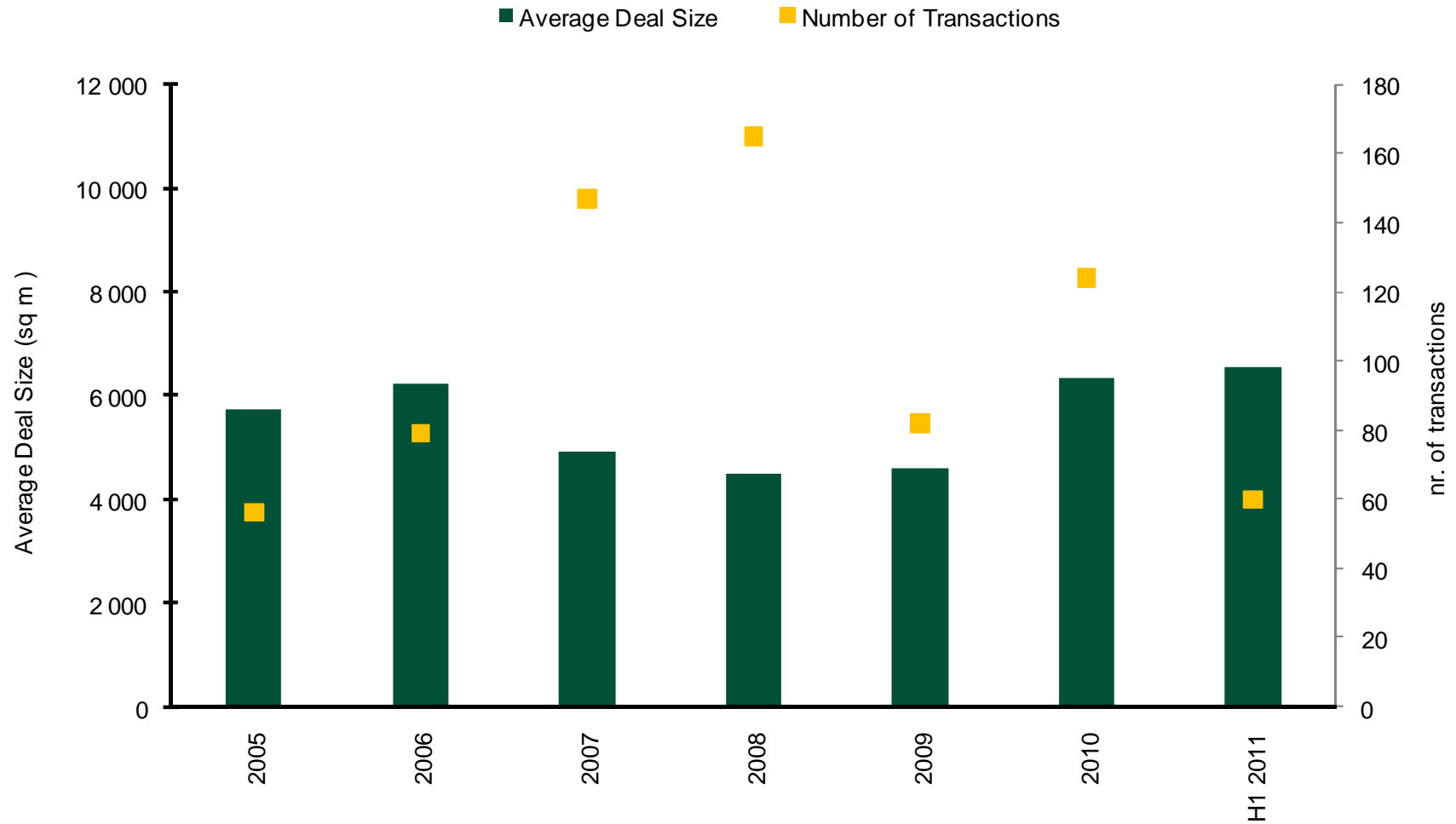


# Vývoj spekulativní výstavby



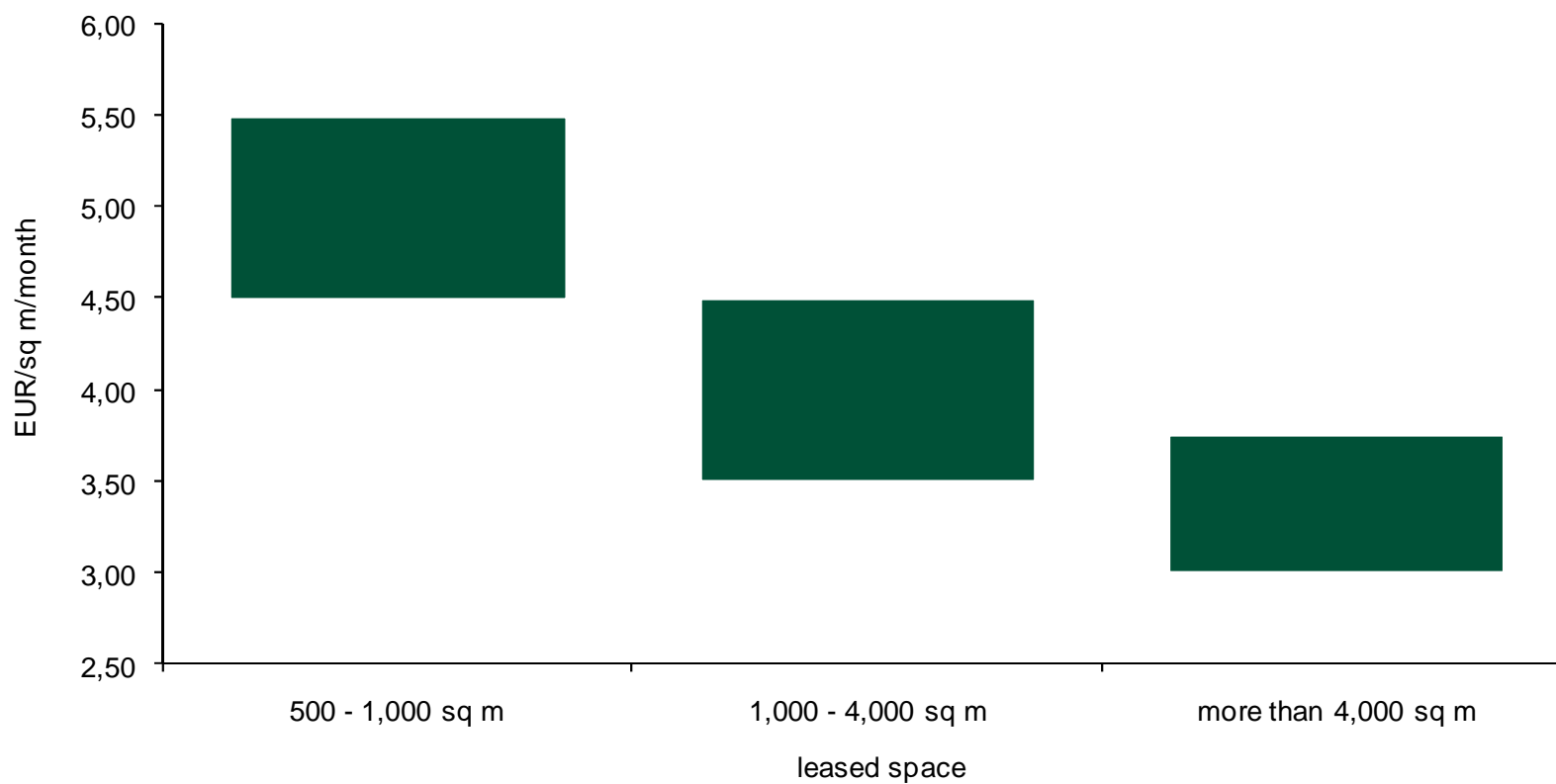
Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

# Průměrná velikost nájemní transakce



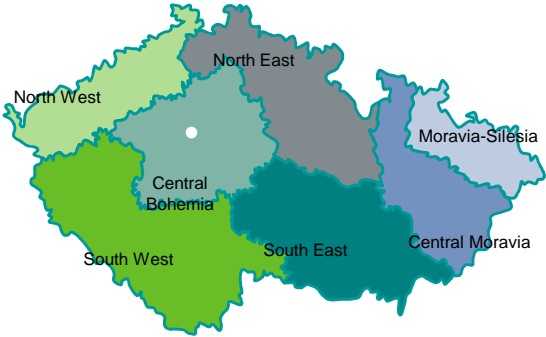
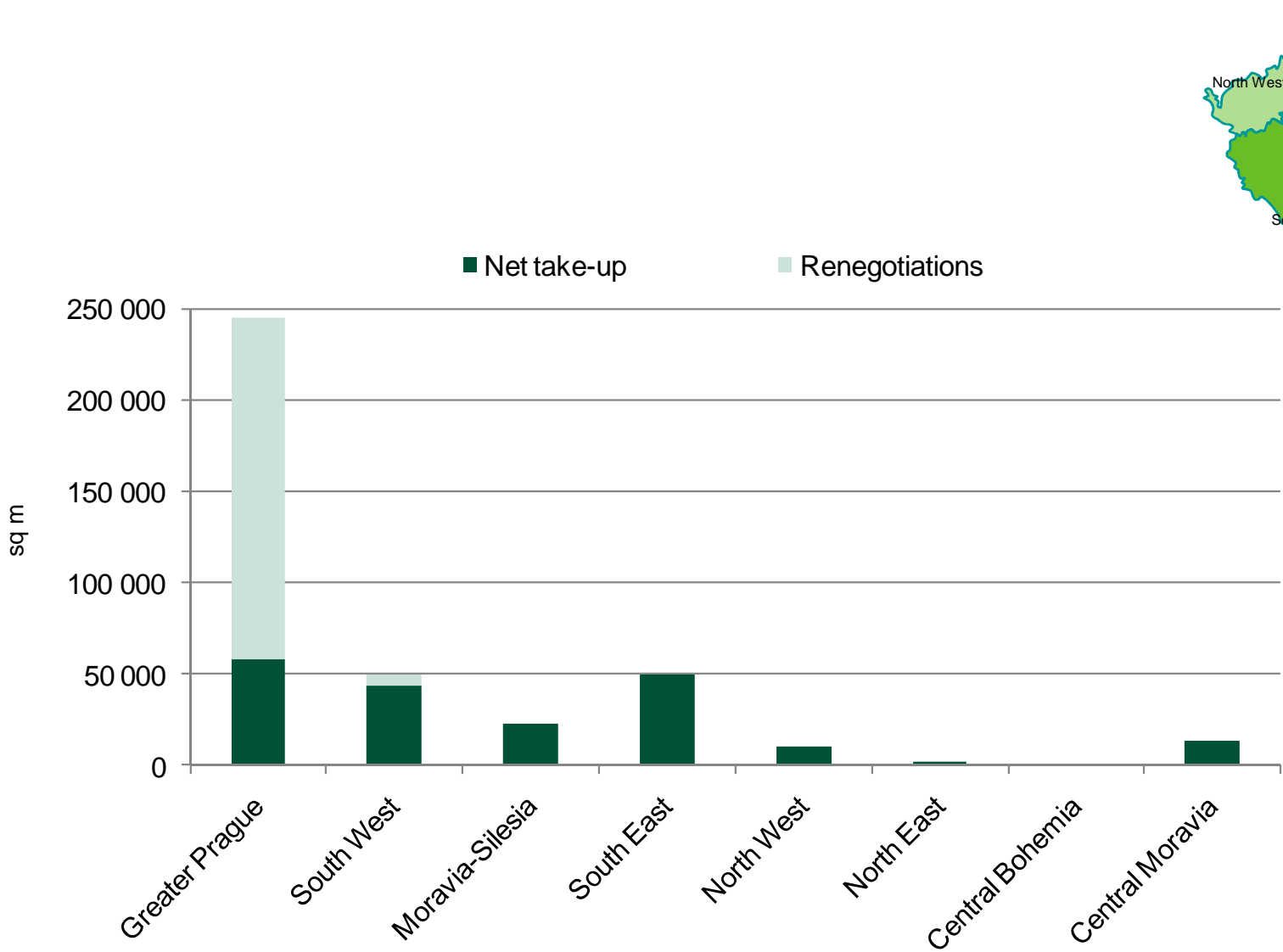
Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

# Úroveň nájemného



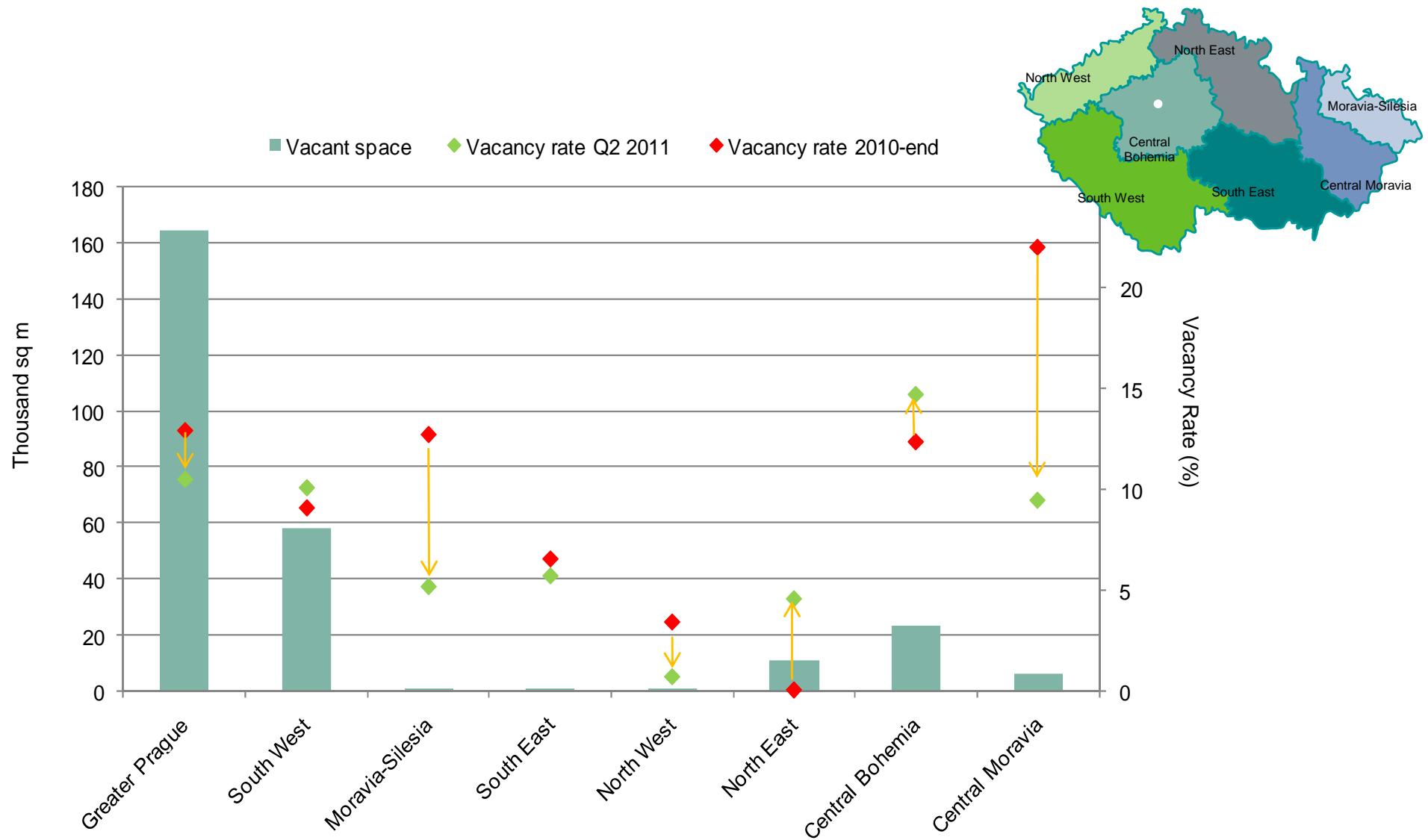
Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

# Celková realizovaná poptávka v regionech



Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

# Neobsazené prostory v regionech



Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

# Největší nájemní transakce ve 2. čtvrtletí 2011

Property	Tenant	Size (sq m)	Type of deal
ProLogis Park Prague Jirny	DHL	39,400	Renegotiation
ProLogis Park Prague Jirny	DHL	30,600	Renegotiation
ProLogis Park Prague Jirny	DHL	29,100	Renegotiation
PointPark Prague D8	VF Corporation	20,100	Renegotiation
CTPark Pohořelice	PST CLC	16,300	Prelease
CTPark Bor	Schenker	13,500	Expansion
PointPark Prague D1	PST CLC	13,100	Lease
Tulipán Park Prague	Kuhne Nagel	9,300	Renegotiation
Business Park Rudná	Sportissimo	7,300	Renegotiation

Zdroj: CB Richard Ellis, IRF

- Velmi silná celková realizovaná poptávka, ale renegociace tvořily 63%
- 3 nové haly dokončeny, 95% prostor pronajatých
- Dále vzrostlo množství prostor ve výstavbě, cca 250 000 m<sup>2</sup> v devatenácti halách ve výstavbě
- Developeři začínají stavět spekulativně
- Čistá absorpce dosáhla téměř 40 000 m<sup>2</sup>
- Míra neobsazenosti poklesla šesté po sobě jdoucí čtvrtletí
- Čisté efektivní nájemné se většinou neměnilo, v některých lokalitách mírně vzrostlo

**TWO THIRDS OF  
THE WORLD IS COVERED  
BY WATER. THE OTHER  
THIRD BY US.**

