

---

# Investice do komerčních nemovitostí v ČR

---

KNIGHT FRANK

---

# ZDENKA KLAPALOVÁ, MRICS



# OBSAH

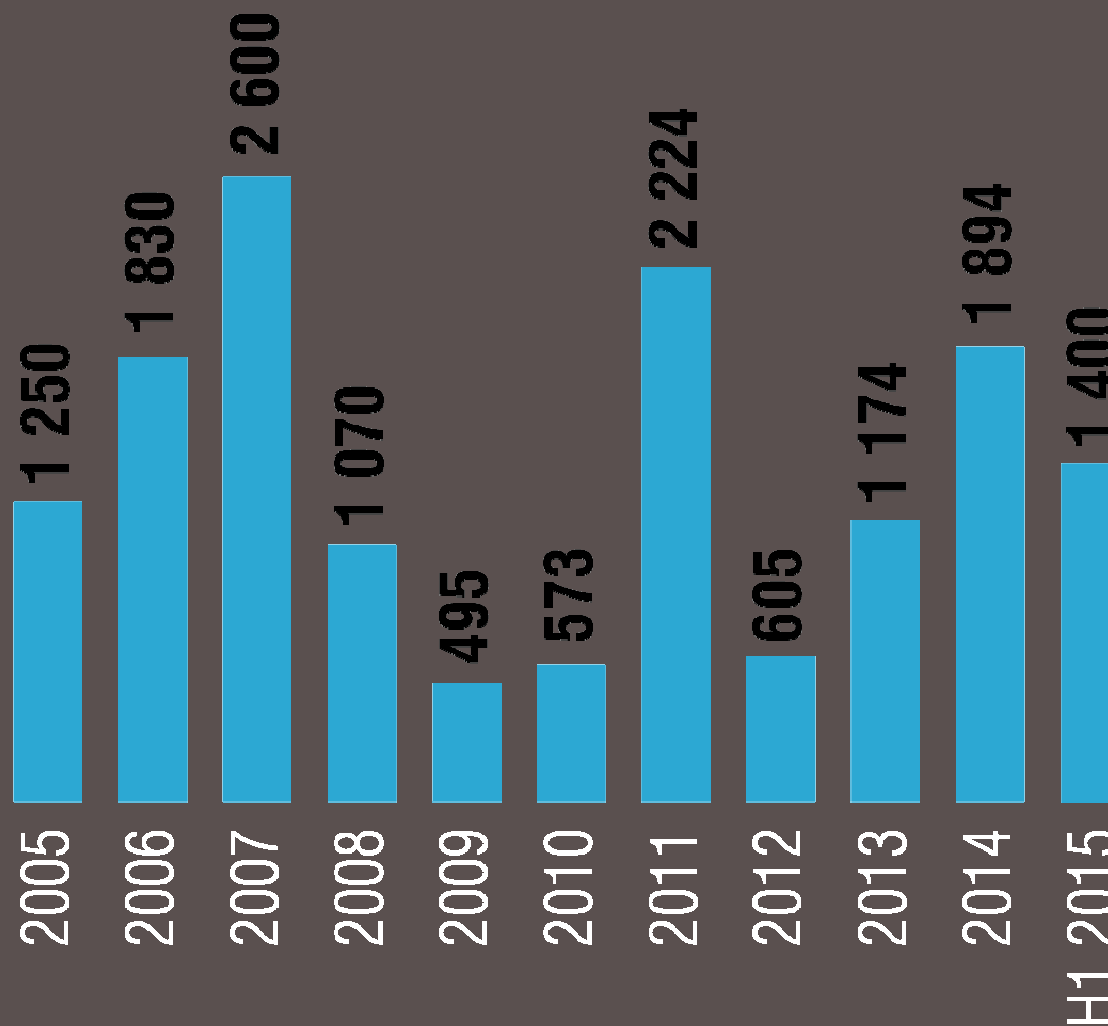
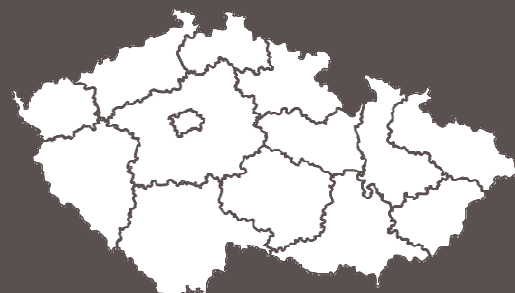
1. Objem investičních transakcí v ČR 2005 – 2014
2. Objem investičních transakcí v Evropě 2007 – 2014
3. Investiční transakce v r. 2014
4. Hodnota evropských kancelářských nemovitostí v roce 2014 [EUR / m<sup>2</sup>]
5. Investiční transakce v r. 2015 (Q1 – Q2)
6. Výnosová míra – yield v sektorech
7. Investiční transakce dle sektoru a dle národnosti kupujících
8. Rekapitulace a trendy

# OBJEM INVESTIČNÍCH TRANSAKČÍ V ČR

2005-2014



V MIL.



Zdroj: Knight Frank

\*2011 – VGP Portfolio (410), EUROPOLIS Portfolio (234), PPF Portfolio (219)

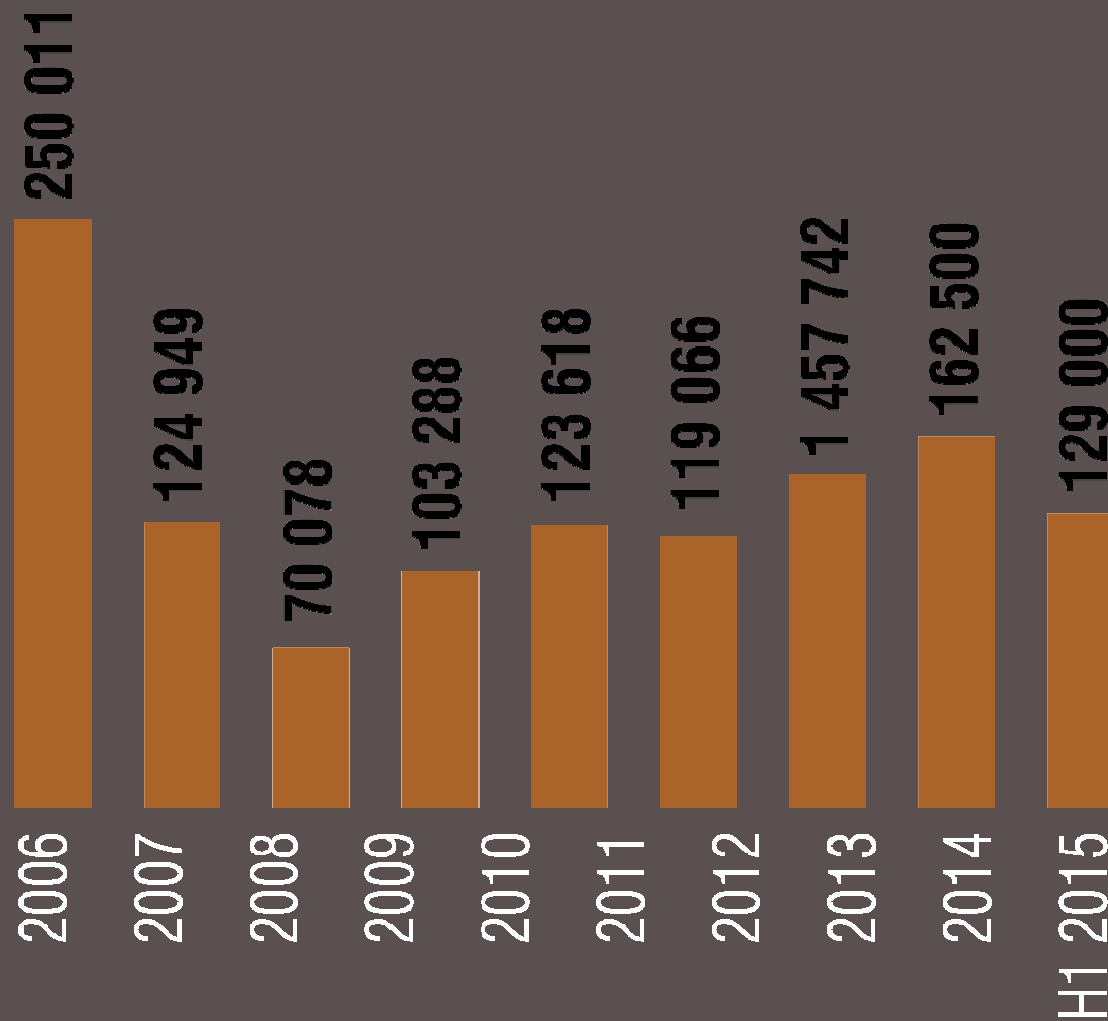
INVESTICE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

# OBJEM INVESTIČNÍCH TRANSAKČÍ V EVROPĚ



2007-2014

V MIL.



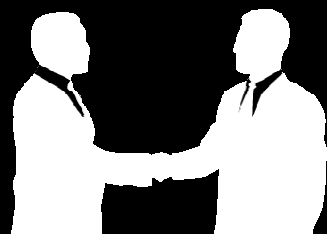
Zdroj: Knight Frank

INVESTICE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

V ROCE 2014

39



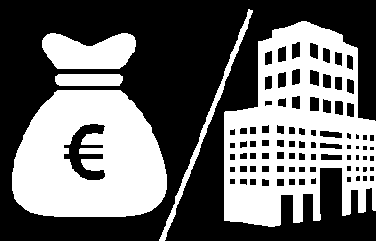
počet transakcí

1,894  
mld. €



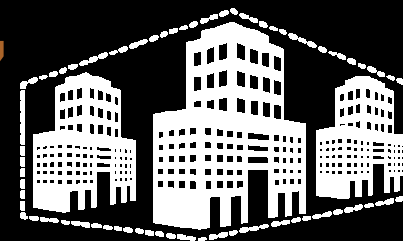
celková hodnota

48,5  
mil.



průměrná hodnota

1407  
tisíc m<sup>2</sup>



celková plocha

# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

V ROCE 2014



Fashion Arena



Praha City Centre



Diamant



Palác Křižík



Palác Ara



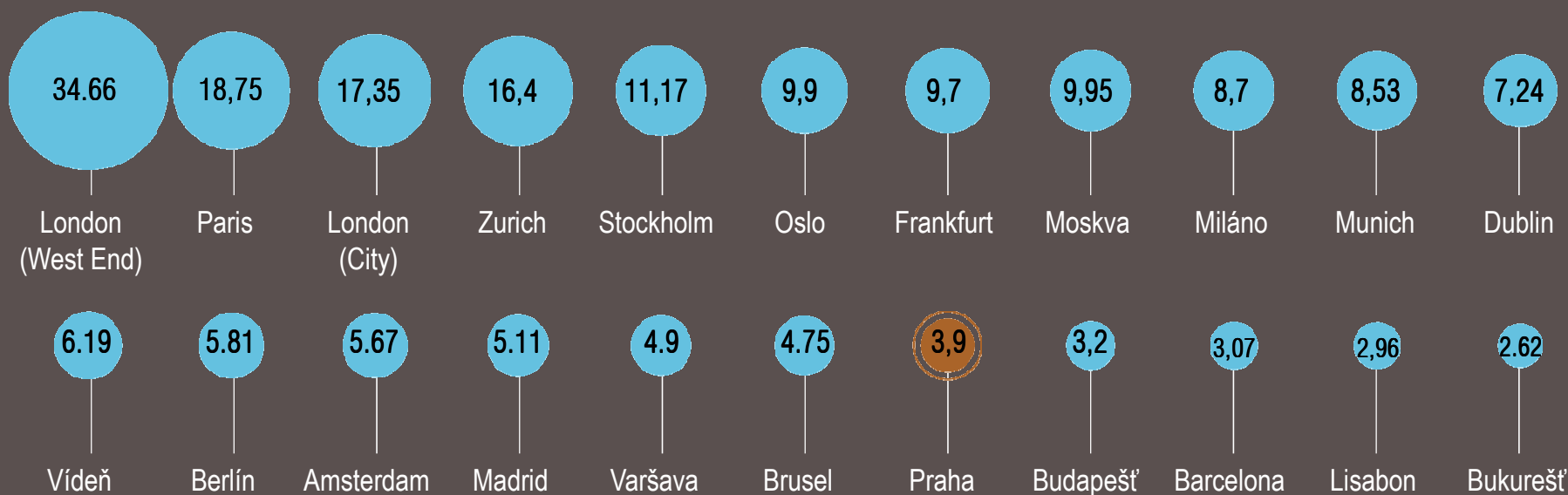
VGP Park Horní Počernice

# HODNOTA EVROPSKÝCH KANCELÁŘSKÝCH NEMOVITOSTÍ



V ROCE 2014

tis.€/m<sup>2</sup>



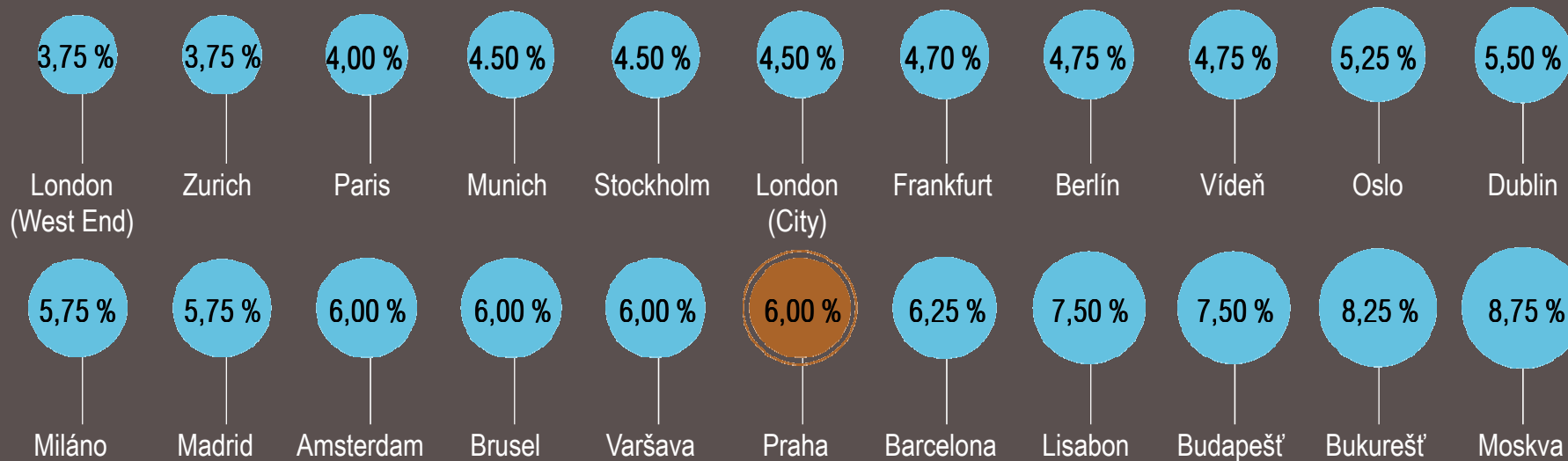


# VÝNOSOVÁ MÍRA

KANCELÁŘSKÉ

BUDOVY 2014

# YIELD



# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

V ROCE 2015 (Q1 – Q2)

21



+7%  
oproti roku 2014

počet transakcí

1,394  
mld. €



+47%  
oproti roku 2014

celková hodnota

66,4  
mil



+36%  
oproti roku 2014

průměrná hodnota

798,6  
tisíc m<sup>2</sup>



+13%  
oproti roku 2014

celková plocha

# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

V ROCE 2015 (Q1 – Q2)



**Olbrachtova**



**Vyšehrad Garden**



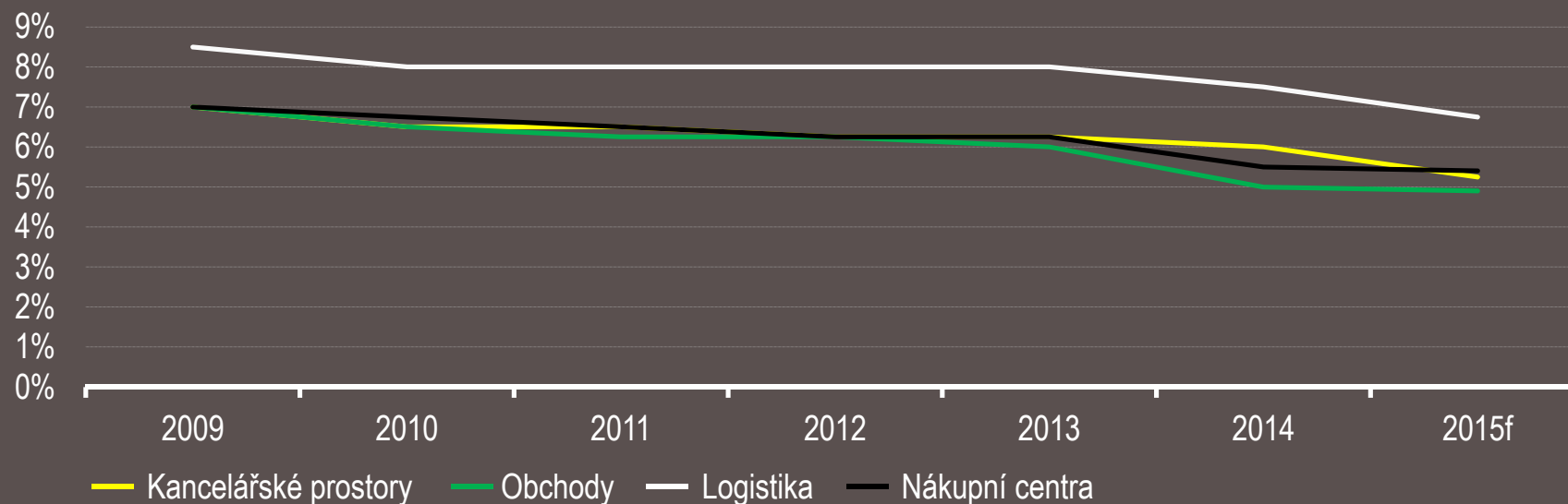
**Panattoni Prague Airport**



**Na Pankráci**

# VÝNOSOVÁ MÍRA

## PRIME YELD



	Q1 2015	Q4 2014	Q-Q VÝHLED
Kancelářské prostory	5,75 %	6,00 %	↓
Průmyslové nemovitosti	7,00 %	7,50 %	↔
Obchody	5,00 %	5,00 %	↔

# AKTUÁLNÍ VÝNOSOVÁ MÍRA

## PRIME YELD

5,50%

kancelářské prostory v Praze



5,25–5,50%

obchodní centra



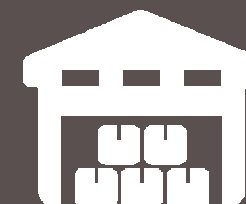
5,00%

polyfunkční nemovitosti



7,00%

logistika / sklady



# VÝNOSOVÁ MÍRA

## KANCELÁŘSKÉ BUDOVY – CENTRUM A ŠIRŠÍ CENTRUM PRAHY



### **PALÁC ARA**

Yield 5,75%  
Hodnota €18 mil.  
28. října, P1  
Prodávající: Lordship  
Kupující: ECE



### **RIVERVIEW**

Yield 6,25%  
Hodnota €20 mil.  
Hořejší nábřeží, P5  
Prodávající: SKANSKA  
Kupující: Invesco



### **PALÁC KŘÍŽÍK**

Yield 6,00%  
Hodnota €85 mil.  
Radlická 2, P5  
Prodávající: Generali  
Kupující: Cecopra

# VÝNOSOVÁ MÍRA

## POLYFUNKČNÍ BUDOVY – PRAHA 1



### DIAMANT

Yield 5%

Hodnota €65 mil.

Václavské náměstí 3, P1

Obchody / Kanceláře / Aparthotel



### SLOVANSKÝ DŮM

Yield 5%

Hodnota €90 mil.

Na Příkopě 22, P1

Obchody / Kanceláře / Restaurace /  
Kino



### PALLADIUM

Yield 5,25%

Hodnota € 570 mil.

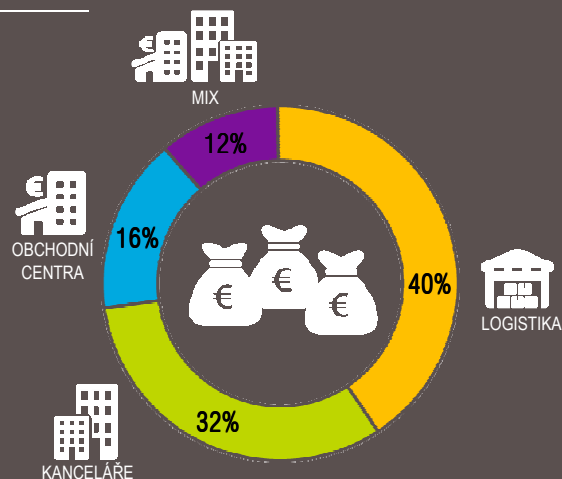
Nám. Republiky 1, P1

Obchody / Kanceláře

# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

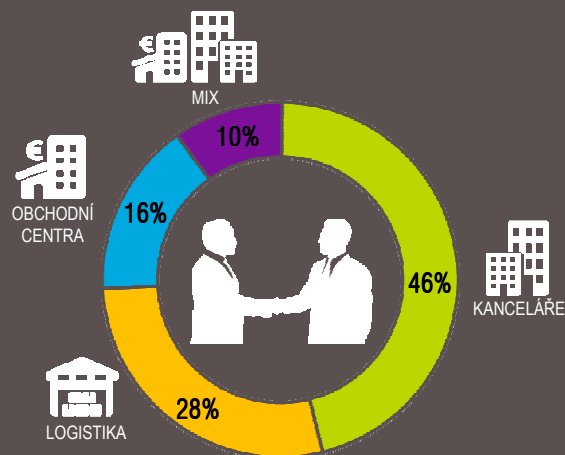
## DLE SEKTORU

2014

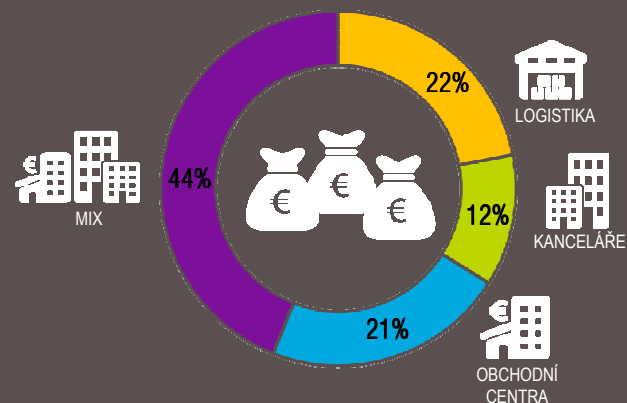


dle celkové hodnoty

dle počtu transakcí

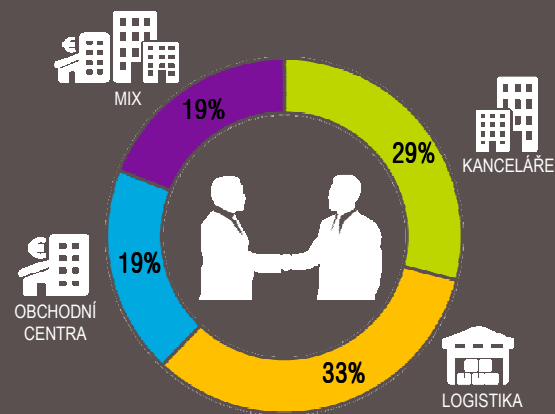


Q1-Q2 2015



dle celkové hodnoty

dle počtu transakcí

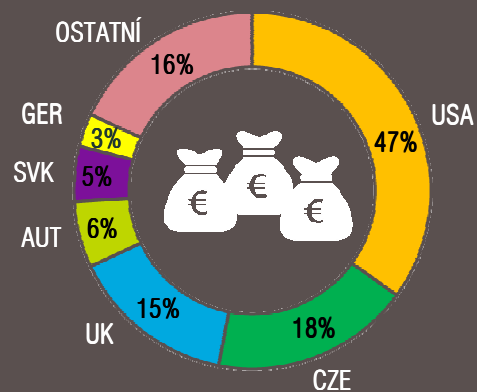




# INVESTIČNÍ TRANSAKCE

## DLE NÁRODNOSTI

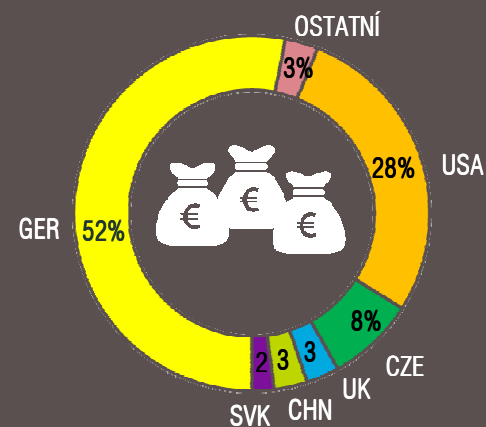
2014



dle celkové hodnoty

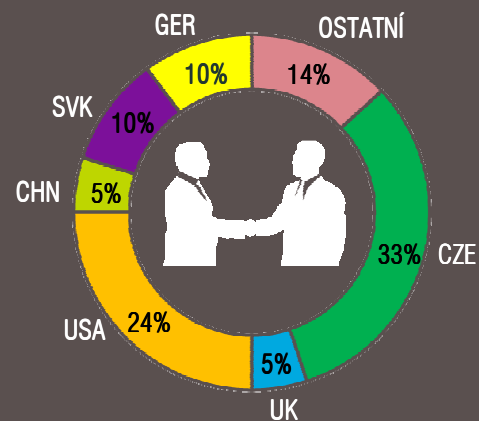
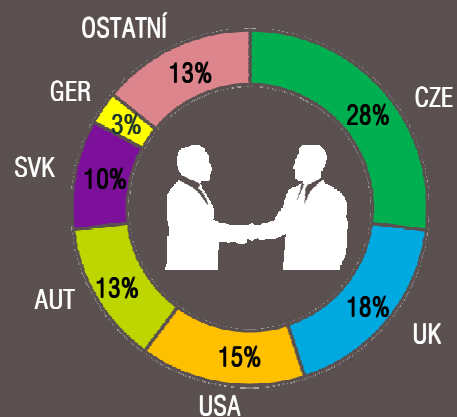
dle počtu transakcí

Q1-Q2 2015



dle celkové hodnoty

dle počtu transakcí



# REKAPITULACE

Vysoký podíl domácích investorů a investorů z USA, GER, UK

---

Poměrně velký podíl investic do logistiky

---

Rostoucí objem investic od r. 2011, letos očekáváme překročení objemu 2 mld. EUR

---

Kapitalizační míra zaznamenává od roku 2013 mírný pokles

---

Cenová očekávání vlastníků a investorů se sblíží

---

Financování je k dispozici a není překážkou po realizaci transakcí

---

Nároky investorů na lokalitu, kvalitu a potenciál produktu

---

Due diligence mnohem detailnější a dlouhodobější

# TRENDY 2015

Silná poptávka po prime nemovitostech na Praze 1 a Praze 5 Anděl – ověřené lokality

---

Investoři jsou stále opatrní a konzervativní při posuzování nemovitostí mimo zavedené lokality

---

Roste poptávka pro prime obchodních centrech a kvalitní logistice

---

Prime yield může ještě mírně klesnout

---

Očekáváme nástup investorů z nových destinací