

Stavební forum

Zdenka Klapalová

Your partners in property



Hybateré trhu

Události, které ovlivnily nejen realitní trh



2020

Covid-19

Narušení stávajícího řádu

2021

Zrychlená inflace

Počátek růstu úrokových sazeb

2022

Invaze Ruska na Ukrajinu

Rapidní růst cen energií

2023

ESG

Certifikace

Investice



Klíčové ukazatele trhu

Na konci 3. čtvrtletí roku 2022

- Nesoulad mezi očekáváním prodávajících a kupujících
- Nedostatek prémiového produktu
- Růst nákladů na financování
- Očekávaný růst výnosů v následujících měsících

€ 1,237 mld

Kumulativní objem investic za tři čtvrtletí 2021

5,75 %

Nákupní centra

4,50 %

Kanceláře

€ 1,676 mld

Kumulativní objem investic za tři čtvrtletí 2022

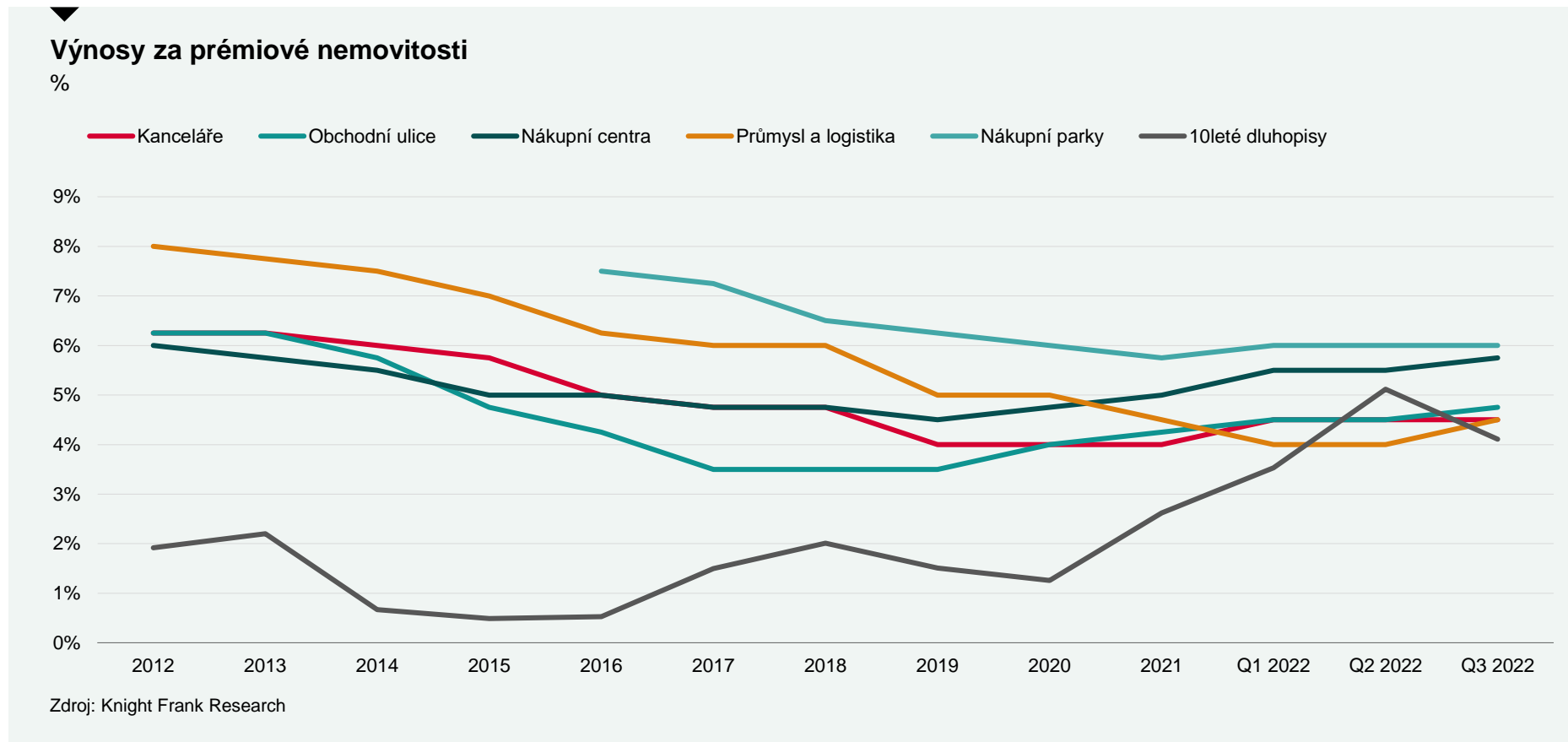
6,00 %

Nákupní parky

4,50 %

Logistické a průmyslové nemovitosti

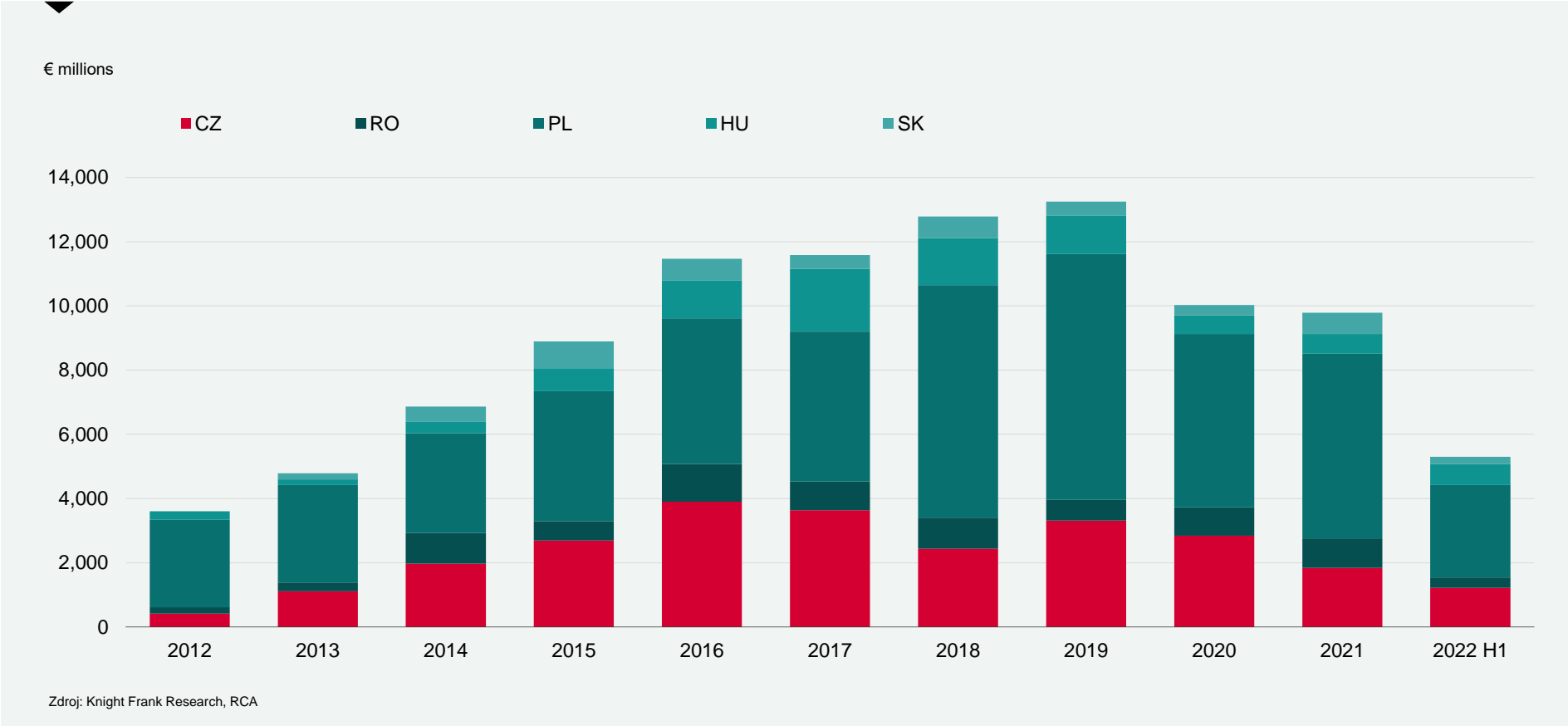
Q3 2022



Objem investic ve středoevropském regionu

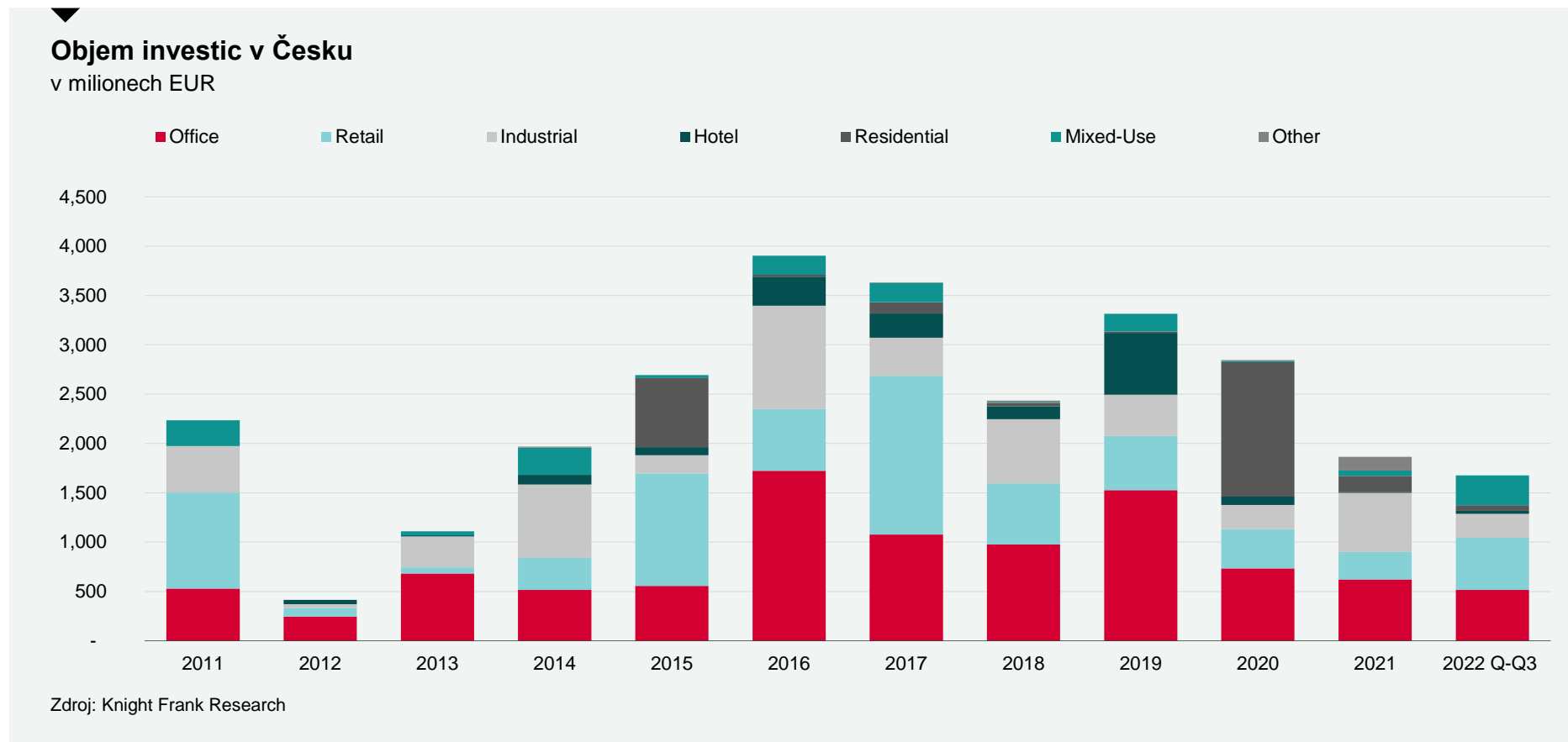


K 1. pololetí 2022



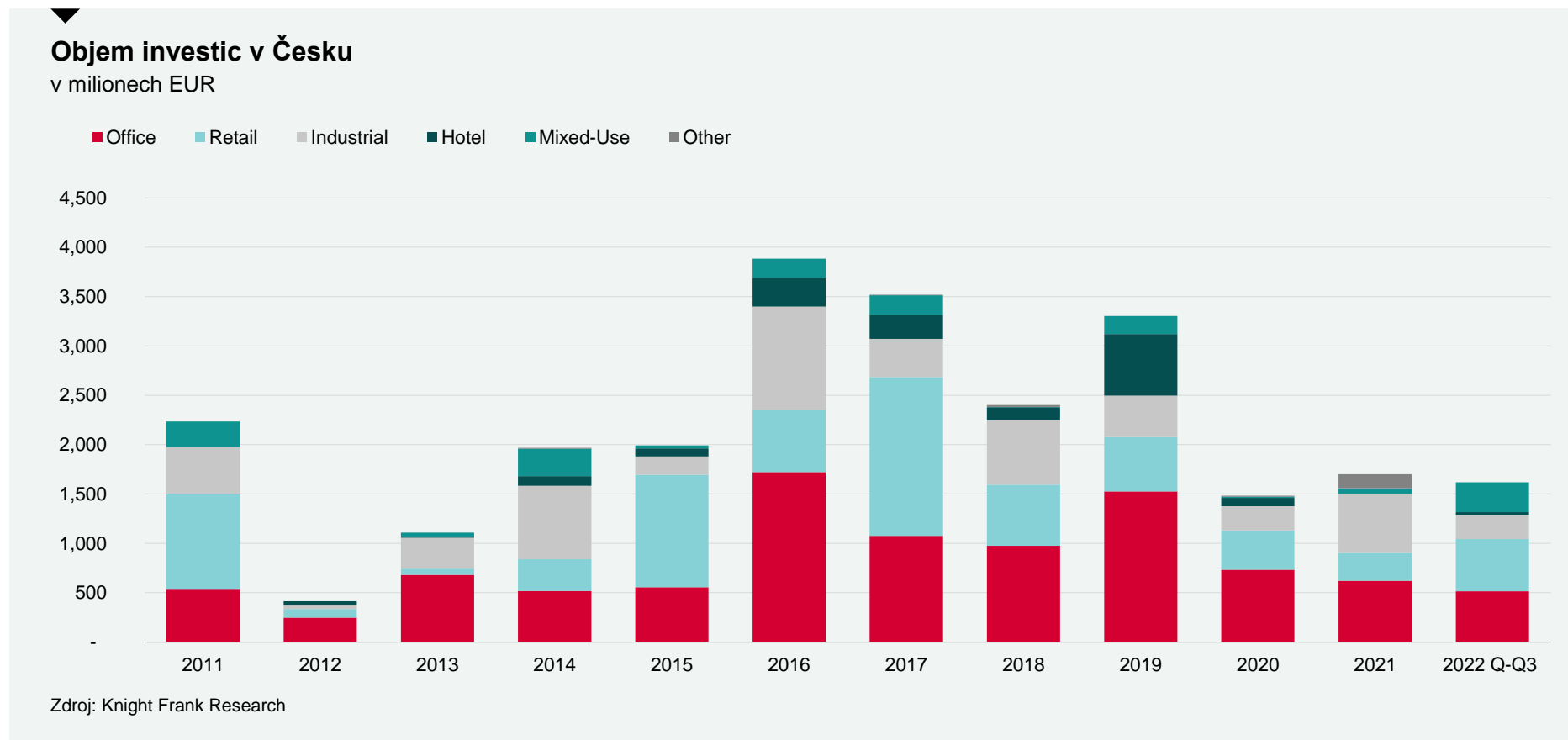
Objem investic v Česku

Ke konci 3. čtvrtletí 2022



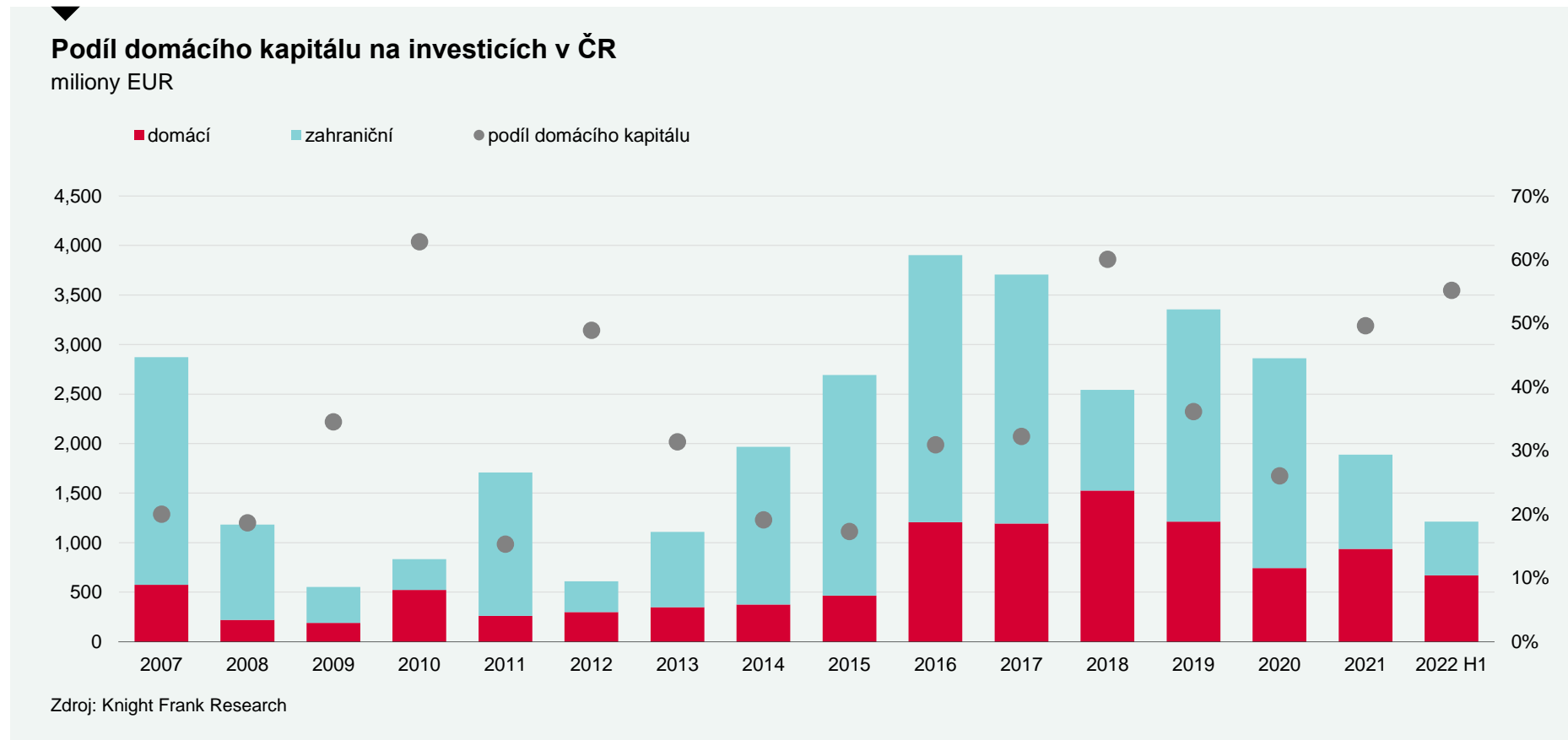
Objem investic v Česku

Ke konci 3. čtvrtletí 2022

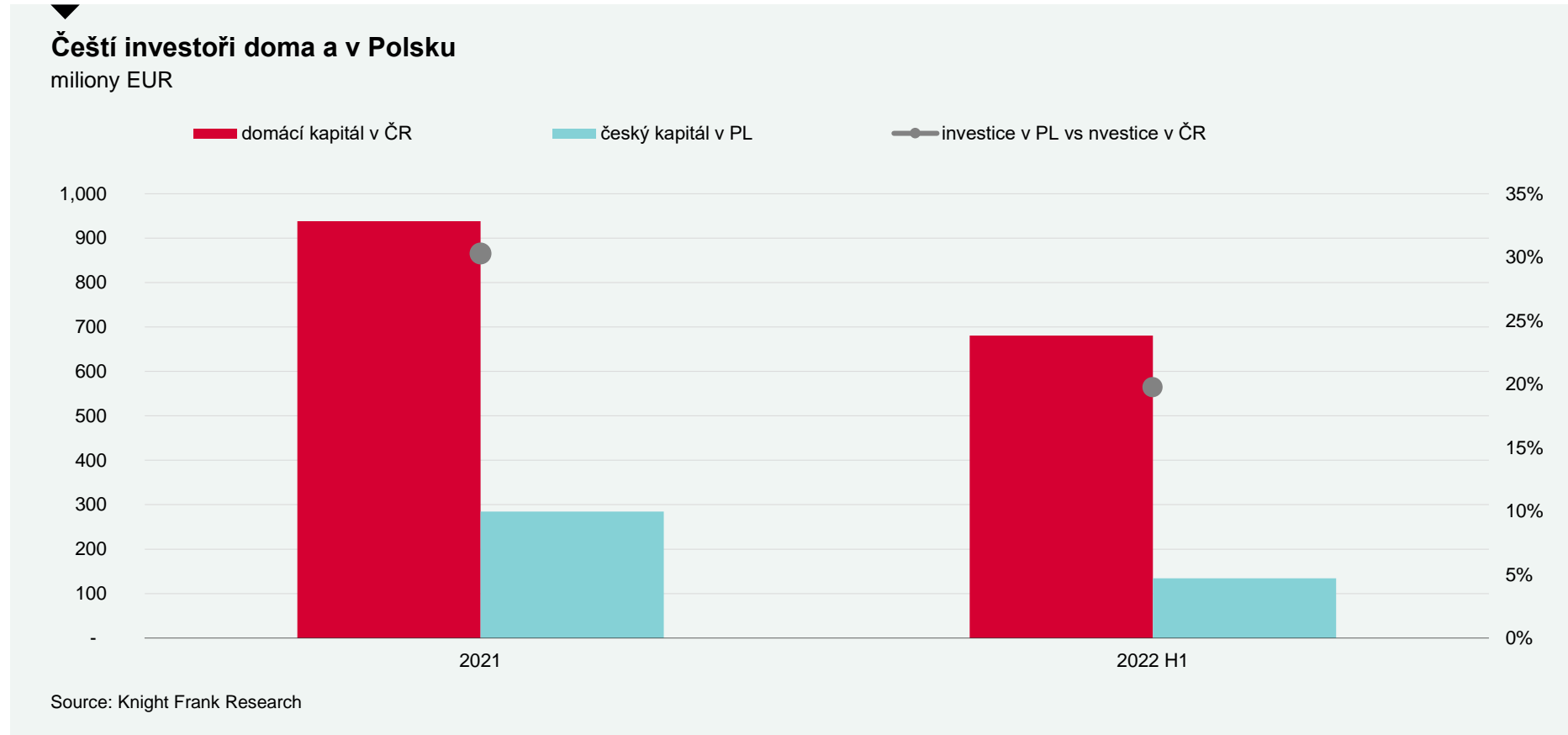


Objem investic v Česku

K 1. pololetí 2022

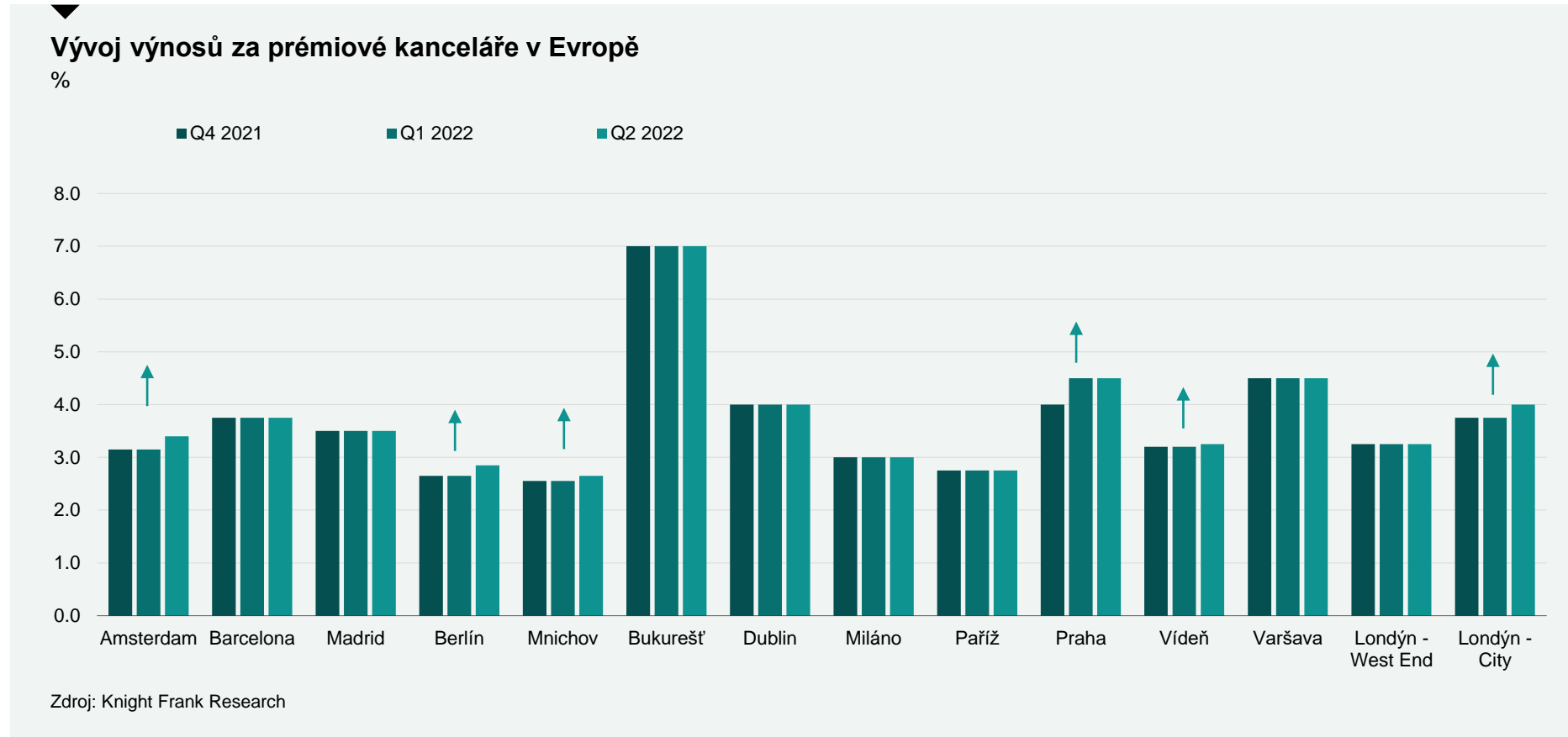


Investice českými investory v ČR ve srovnání s Polskem

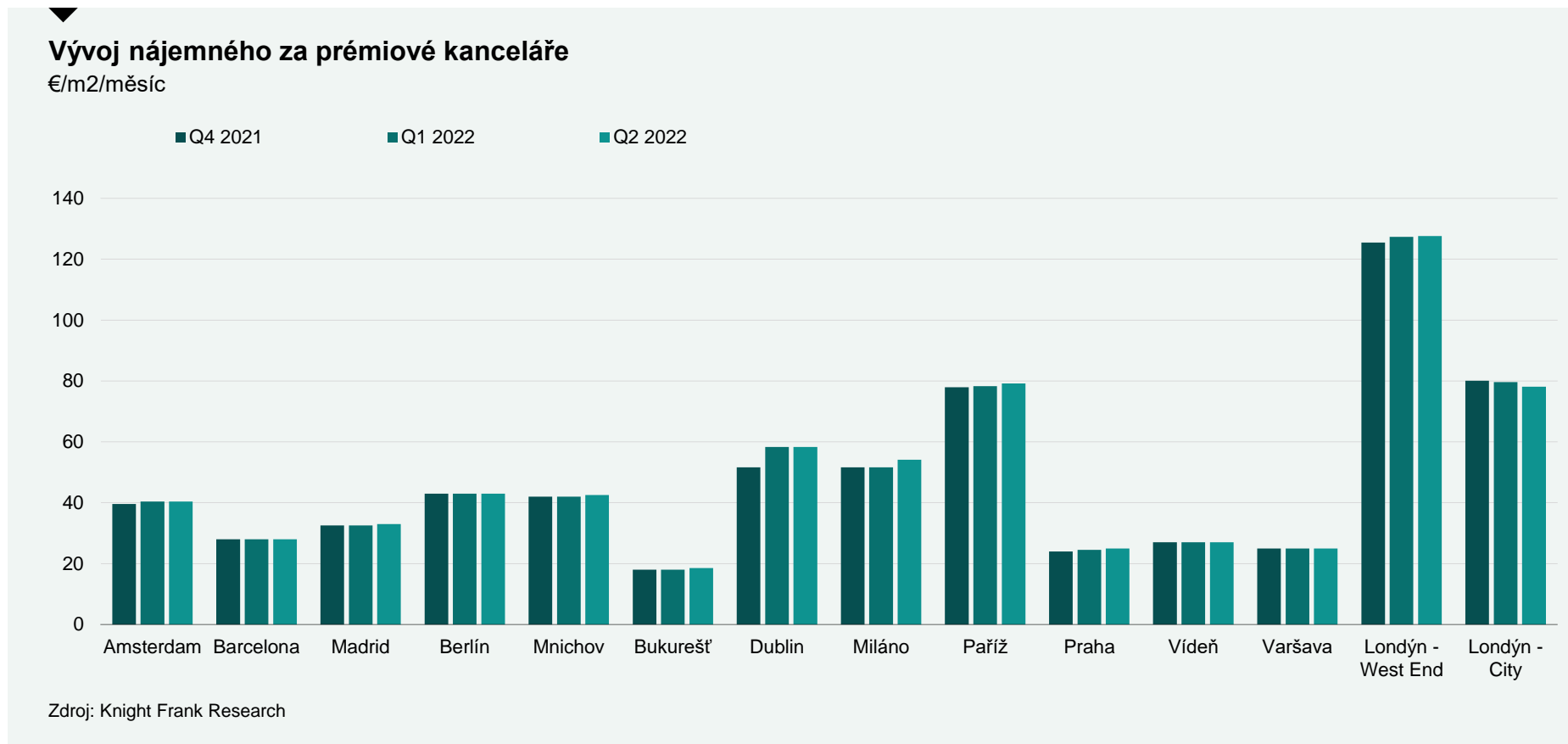


Výnosové míry v Evropě

Q2 2022

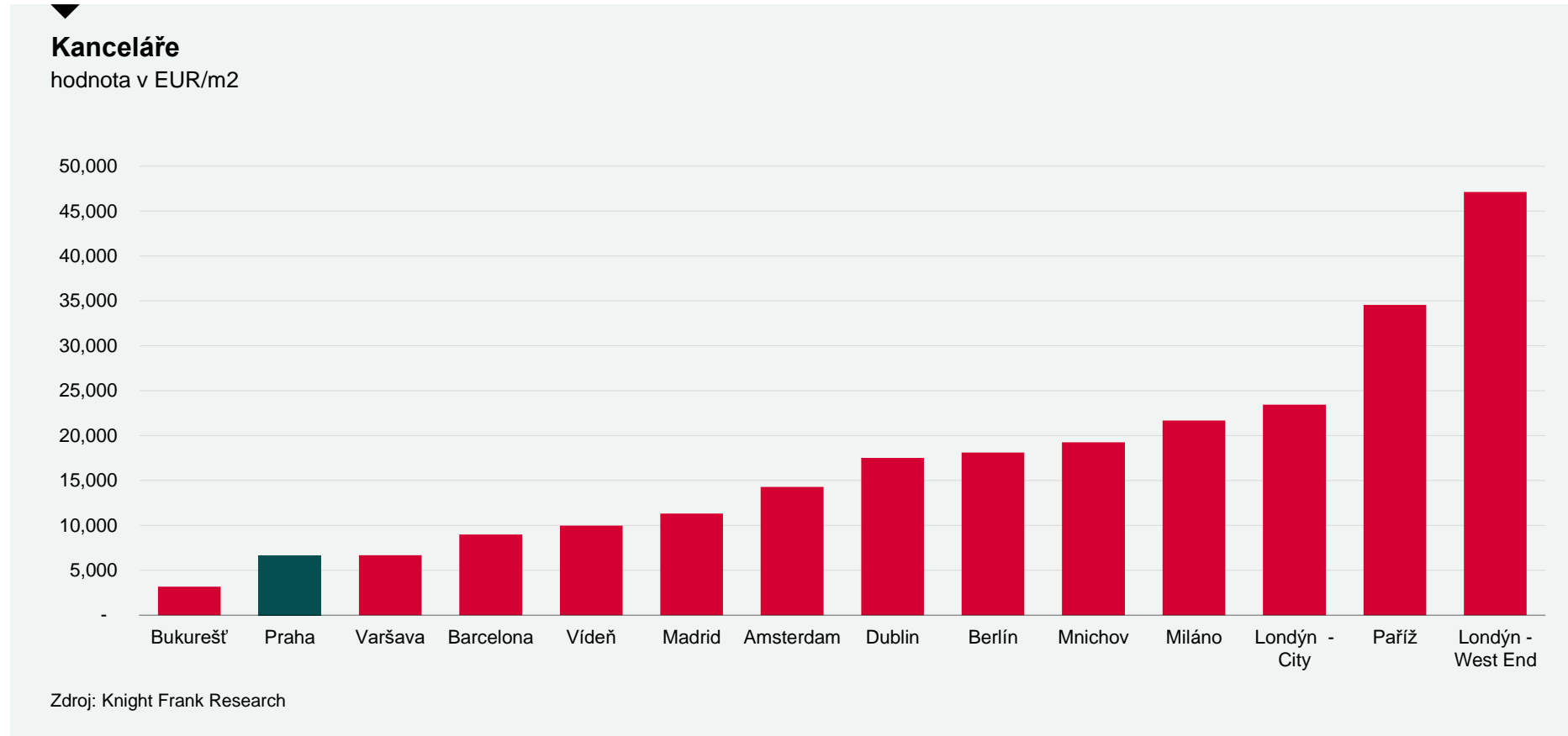


Srovnání cen prémiových kanceláří Q2 2022



Hodnoty nemovitostí v Evropě

Srovnání cen prémiových kanceláří Q2 2022



Investice do bytů

Růst cen bytů a zdražování hypoték podporuje institucionální investice

Ceny rezidenčních nemovitostí v Česku v průběhu minulého roku narostly extrémním způsobem. Za posledních 5 let se ceny zdvojnásobily.

Nabídkové ceny developerů v Praze v dubnu v průměru dosáhly 151,200 Kč/m² vs. 125,400 Kč/m² v roce 2021

Razantní zvyšování úrokové sazby v kombinaci s vysokými cenami snižuje objem poskytovaných hypoték, počet prodaných bytů se propadá

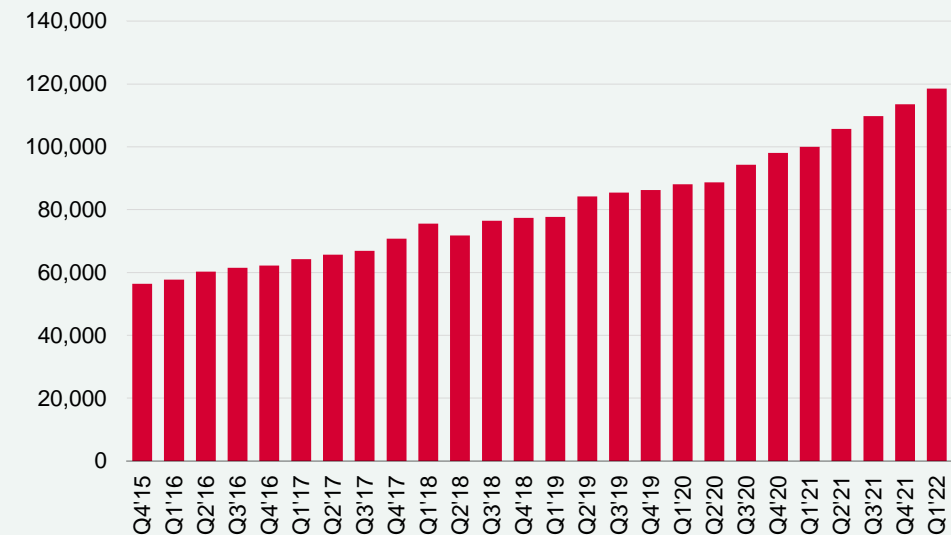
Nedostupnost bytů ke koupi oživuje poptávku po nájemním bydlení a tím i růst nájemného, což vyvolává zájem institucionálních investorů

Investice do bytů jako ochrana financí proti inflaci je motivací jednotlivců disponujících dostatečnou hotovostí

Na trhu evidujeme nové fondy zaměřené na bydlení (Czech Home Capital, IRQ Residential Rental, Mint Rezidenční aj.)

Vývoj průměrné prodejní ceny bytů v Praze

Kč/m² vč. DPH, dle údajů ze smluv v katastru nemovitostí



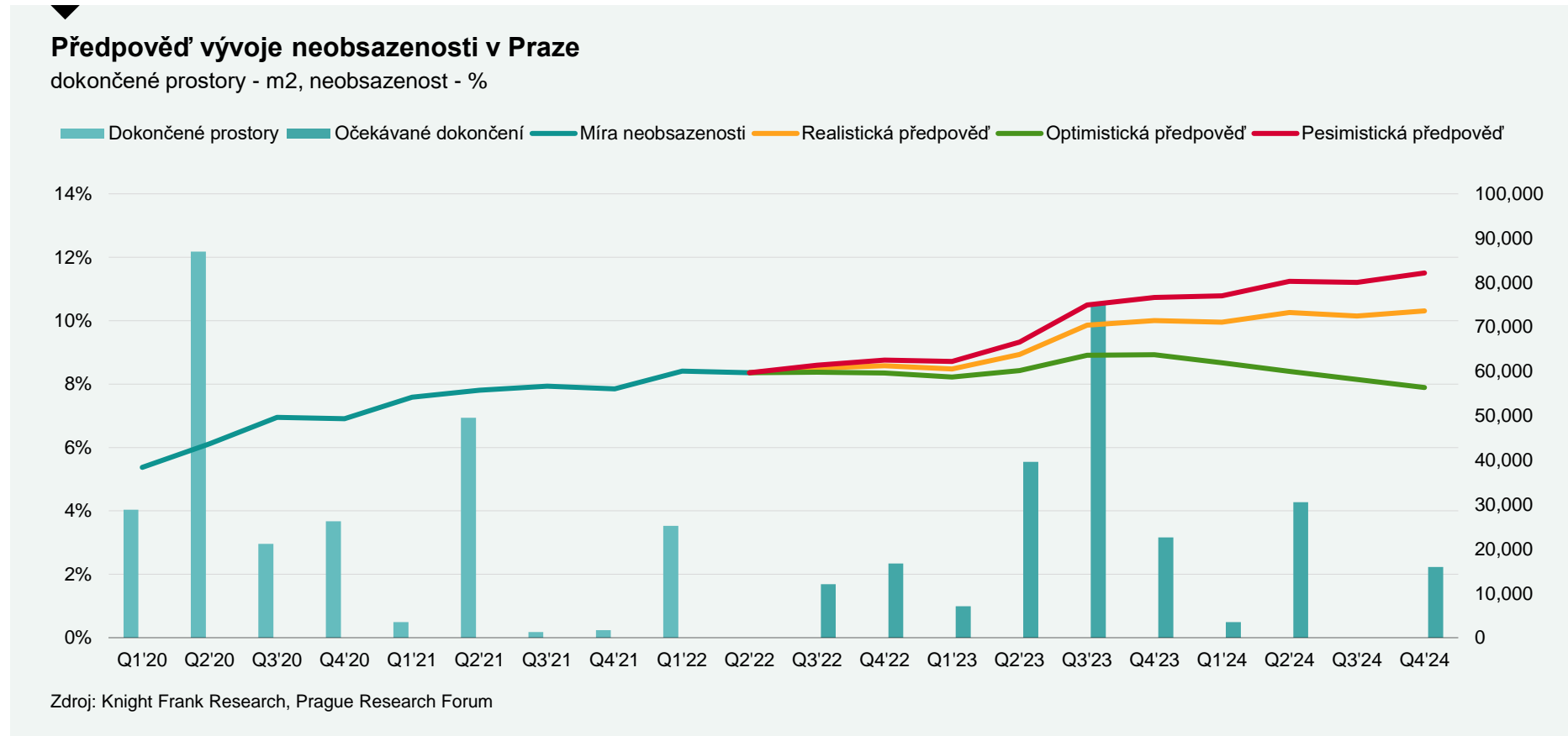
Zdroj: Deloitte / Cenová Mapa



Kanceláře

Vrátí se zaměstnanci do kanceláří?

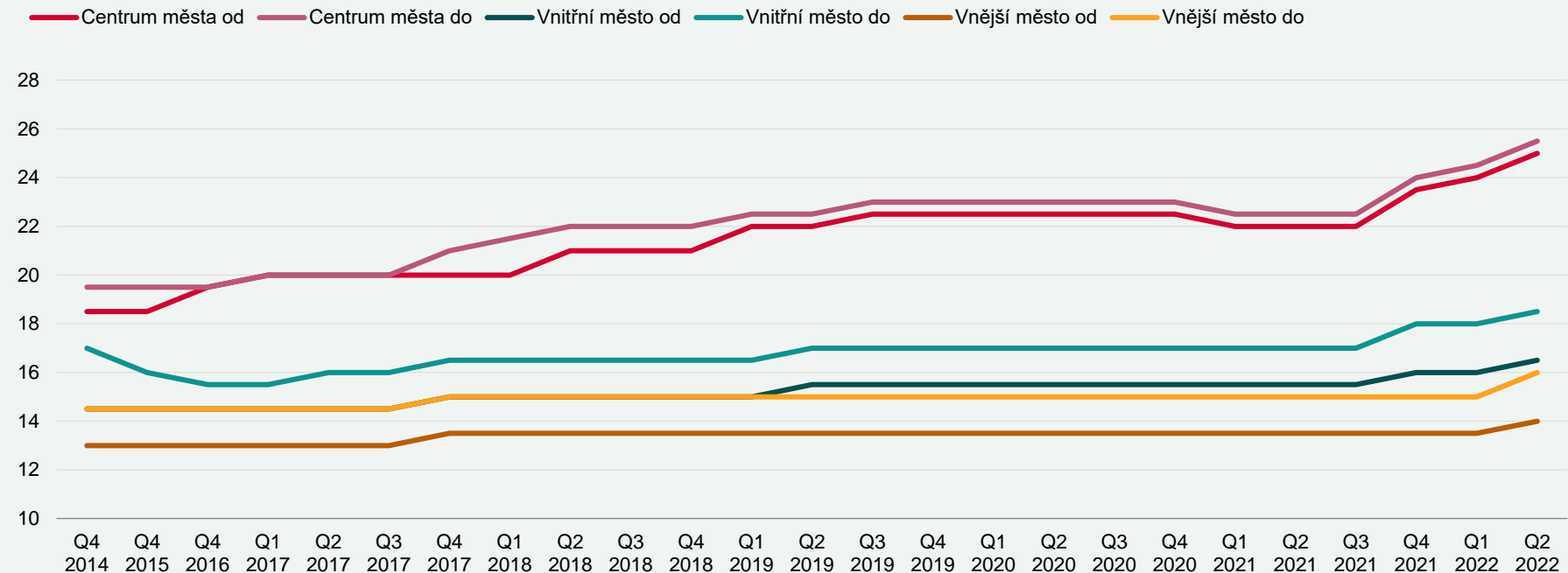
Objem výstavby zpomaluje, výraznější nárůst neobsazenosti neočekáváme



Profiluje se dvojúrovňový trh – prémiové vs. starší kanceláře

▼ Vývoj cen nájemného za prémiové kanceláře

€/m²/měsíc v dílčích částech města



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Průmysl a logistika



Poptávka po prostorách je tažena logistikou

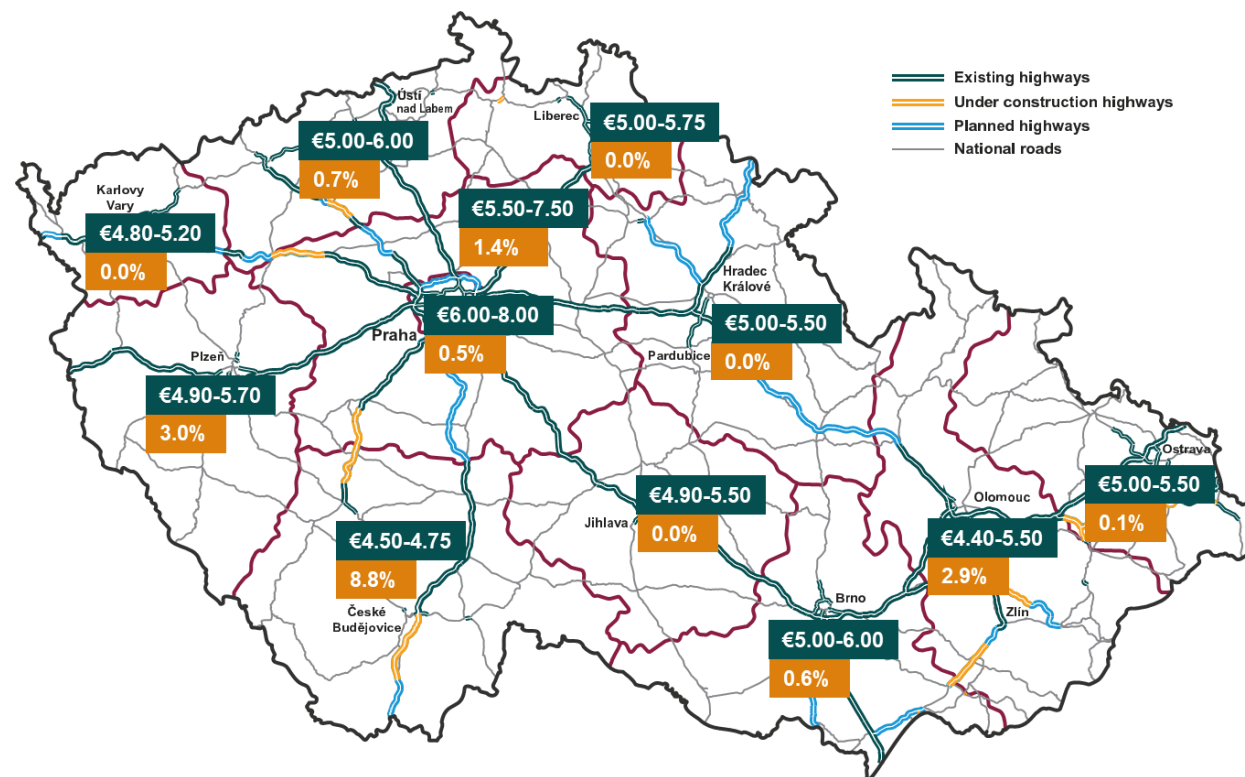
Neobsazenost je na rekordně nízké úrovni – ve většině krajů je okamžitá dostupnost prostor omezená

Kombinace silné poptávky a stávající nízké míry neobsazenosti tlačí na zvyšování nájemného

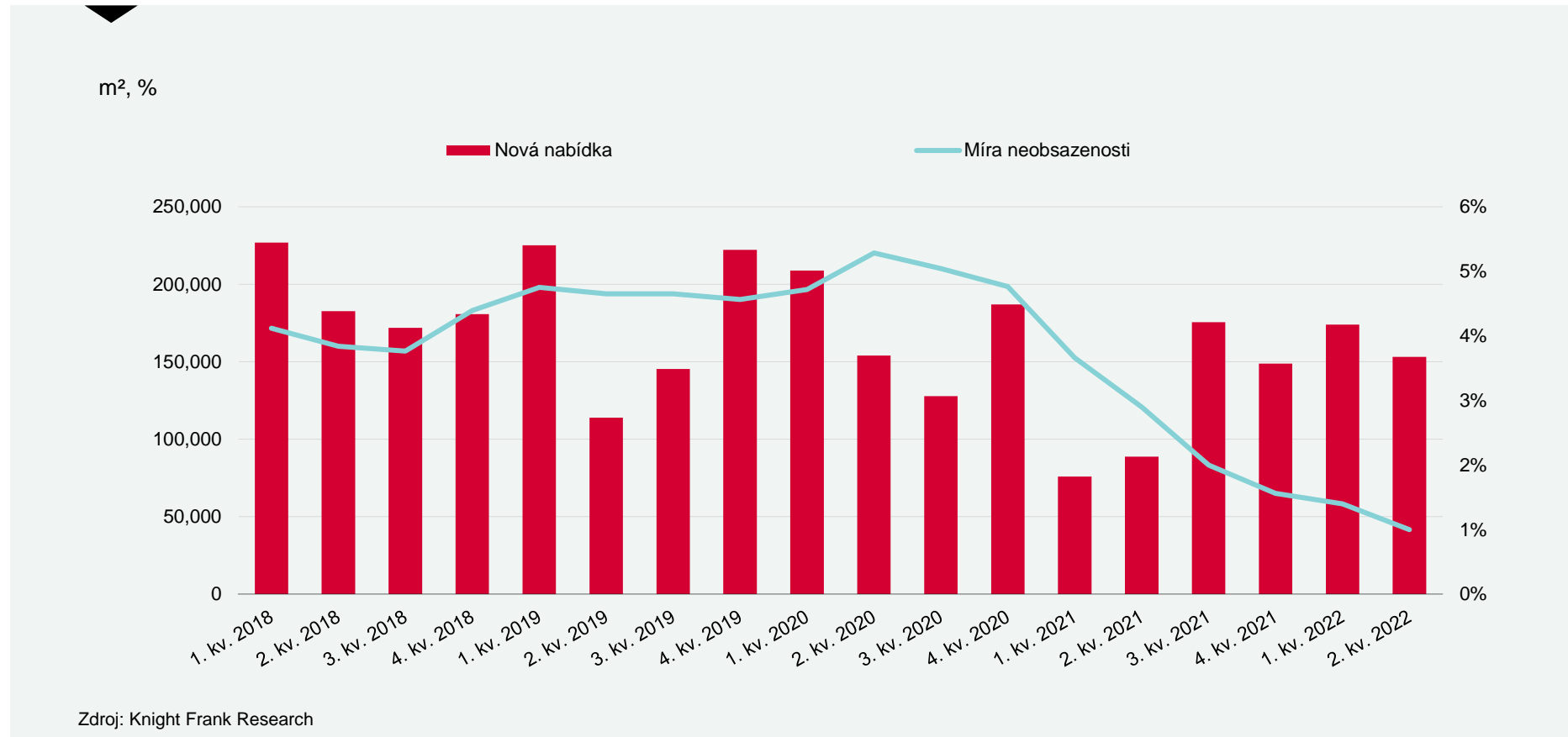
Stále častěji developeři odkládají závaznou cenovou nabídku na dobu, kdy budou mít aktuálně vytendrované ceny stavebních nákladů

Příměstská logistika – logistika poslední míle: velká poptávka, minimální nabídka – brownfieldy v širším centru Prahy pomalu mizí a jsou nahrazovány residenčními projekty

Míra neobsazenost a aktuální nájemné v krajích ČR



Nová nabídka a míra neobsazenost



A photograph of a large industrial roof covered in solar panels. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the scene. The panels are arranged in neat rows, and several skylights are visible along the roof's edge.

Trendy

Trendy

Obecné trendy projevující se napříč sektory

Růst cen energií a vstupů

Přetrvávající nejistota na globálních trzích i v ČR

Nárůst cen financování, a to už i v případě EUR

Realitní trh obecně reaguje na rostoucí úroky se zpožděním (refinancování)

Předpokládáme zájem o „odolná“ realitní aktiva obecně označované jako alternativní investice

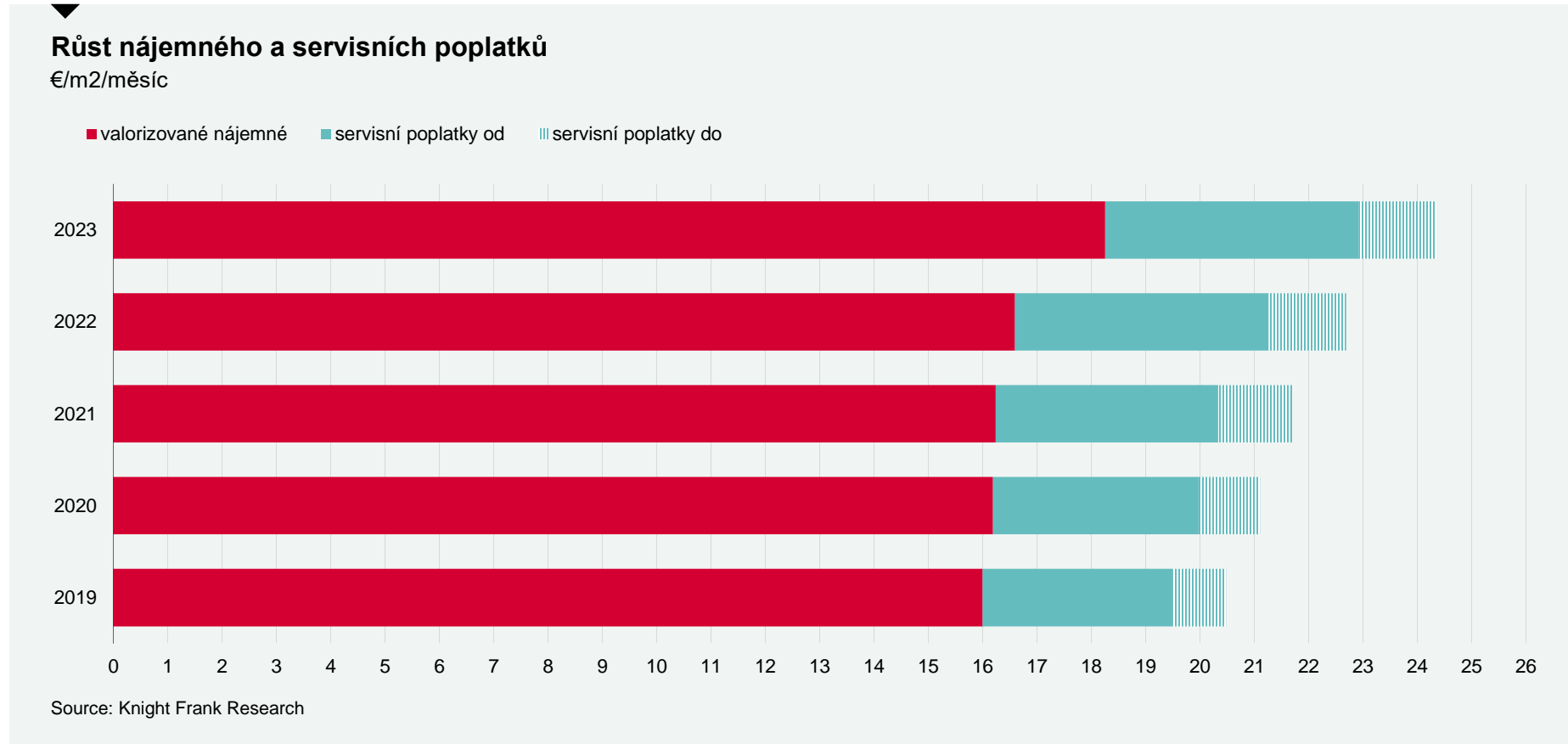
Vývoj výkonnosti fondů po přecenění

ESG agenda, po „E“ soustředění více na S a G – prémium na nájemném i ceně nemovitostí

Růst cen výstavby povede k vyššímu zájmu o rekonstrukce starších budov pro zlepšení ESG profilu



Silný dopad růstu cen energií na provozní stránku nemovitostí – nárůst servisních poplatků



E – primárně se soustředí na nemovitost/fond/dopad společnosti na životní prostředí a schopnost jej omezit	S – zhodnocuje vztah nemovitosti/fondu/společnosti se zaměstnanci a s dopadem na další firmy a místní komunitu	G – vnitřní procesy v nemovitosti/fondu/společnosti a procesy a metodologie pro hodnocení odpovědnosti
Uhlíková stopa při provozu	Certifikáty zdraví a pohody (WELL)	Zodpovědná volba dodavatelů, management dodavatelských řetězců
Uhlíková stopa při výstavbě	Kvalita vzduchu uvnitř a venku	Due dilligence dopadů změny klimatu
Příroda: pozemek, biodiverzita a ekologie	Přístup k dennímu světlu, pohodlí uživatele, fitness a sociální zařízení	Správa dat a procesů
Obnovitelné zdroje energie – výroba a nákup	Vytváření příjemných míst pro zaměstnance i veřejnost	Zavádění certifikace a reportovacích standardů
Nakládání s vodou a odpady	Doprava a dostupnost	CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor

Diskuse

Your partners in property

