

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

Zdenka Klapalová



INVESTICE

01

INVESTICE V ZÁPADNÍ EVROPĚ V ROCE 2020

Evropa celkem:
€254,9 mld
-27%

Nizozemí:
€20,6mld
-22%

Velká Británie:
€52,0mld
-16%

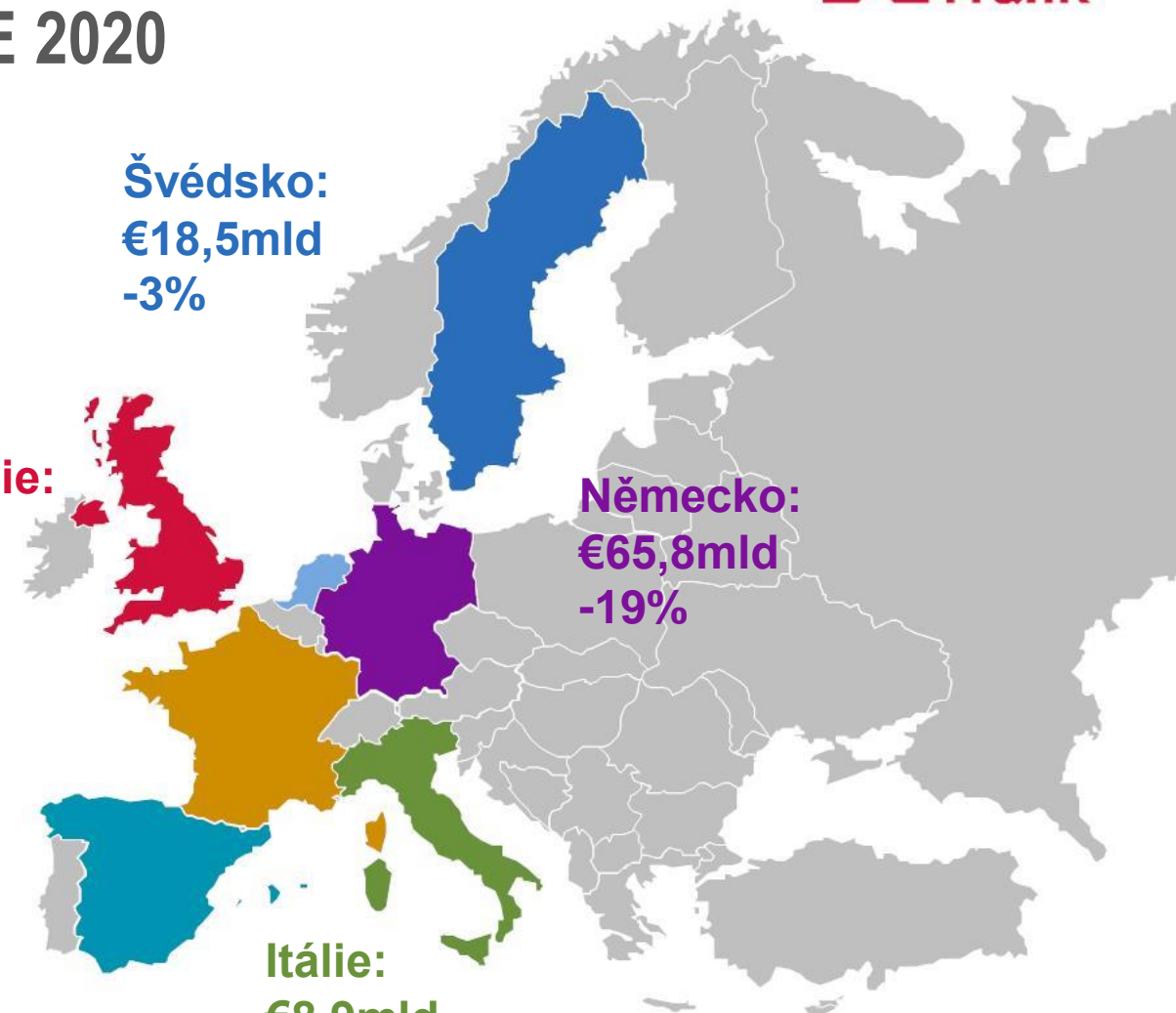
Francie:
€33,9mld
-29%

Španělsko:
€10,3mld
-50%

Švédsko:
€18,5mld
-3%

Německo:
€65,8mld
-19%

Itálie:
€8,9mld
-30%



Zahrnuje transakce nad €5 mil.

Zdroj: RCA, Knight Frank

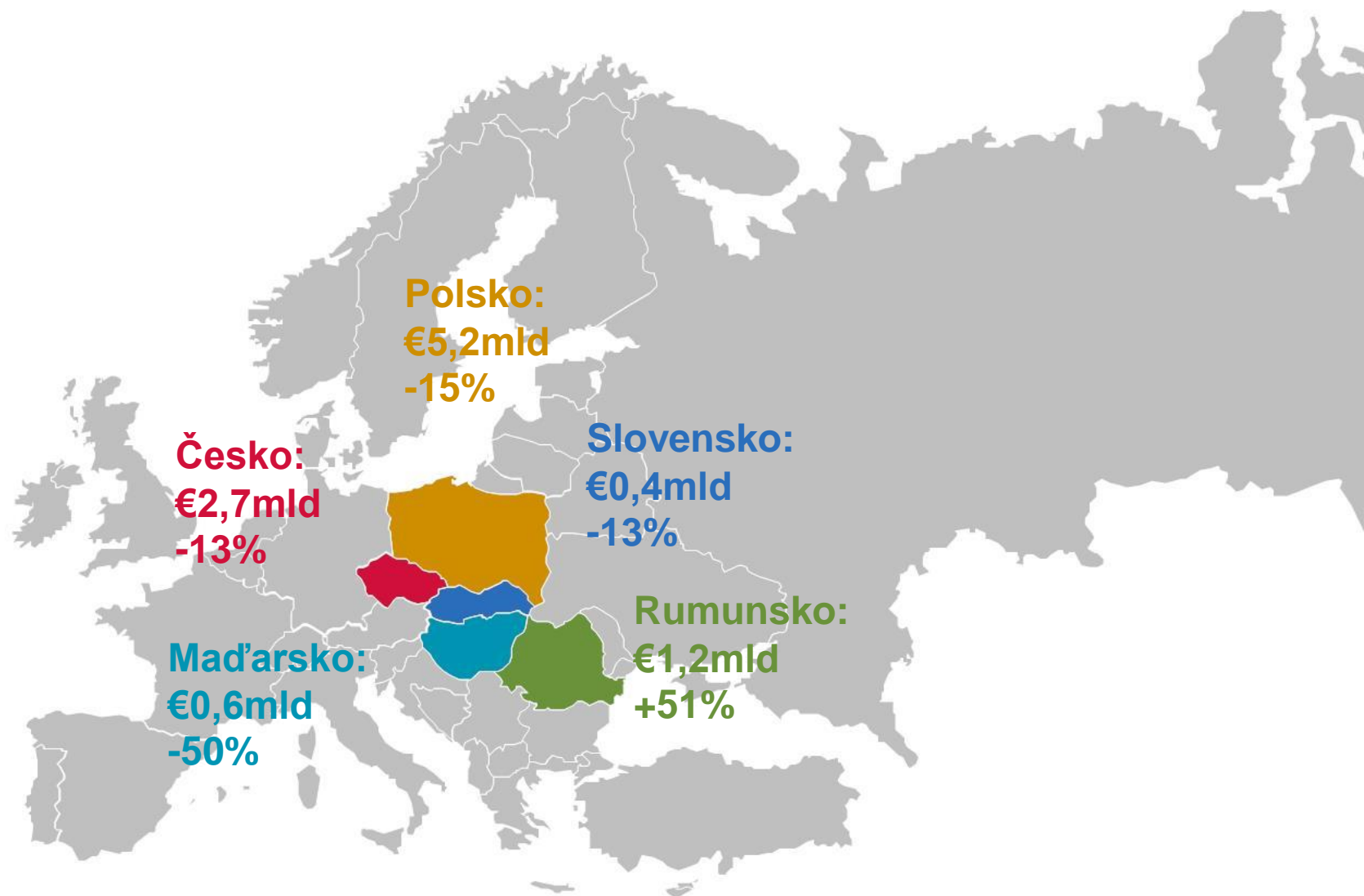
INVESTICE V CEE V ROCE 2020

CEE celkem:
€10,1mld
-13%

Podíl regionu CEE na investicích v Evropě se dlouhodobě drží na 4%

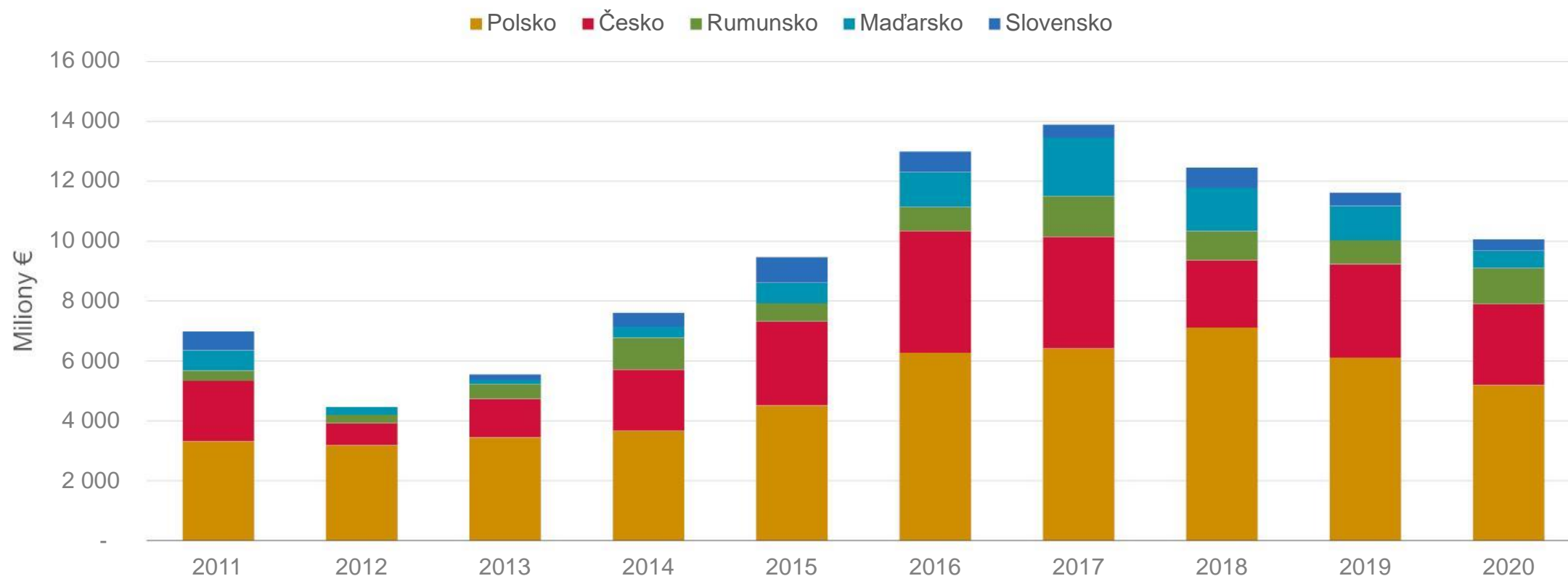
Zahrnuje transakce nad €5 mil.

Zdroj: RCA, Knight Frank



OBJEMY INVESTIC - CEE

Pokles objemu investic v CEE je proti Evropě nižší, zejména díky Rumunsku, které jako jediné vykázalo nárůst objemu investic

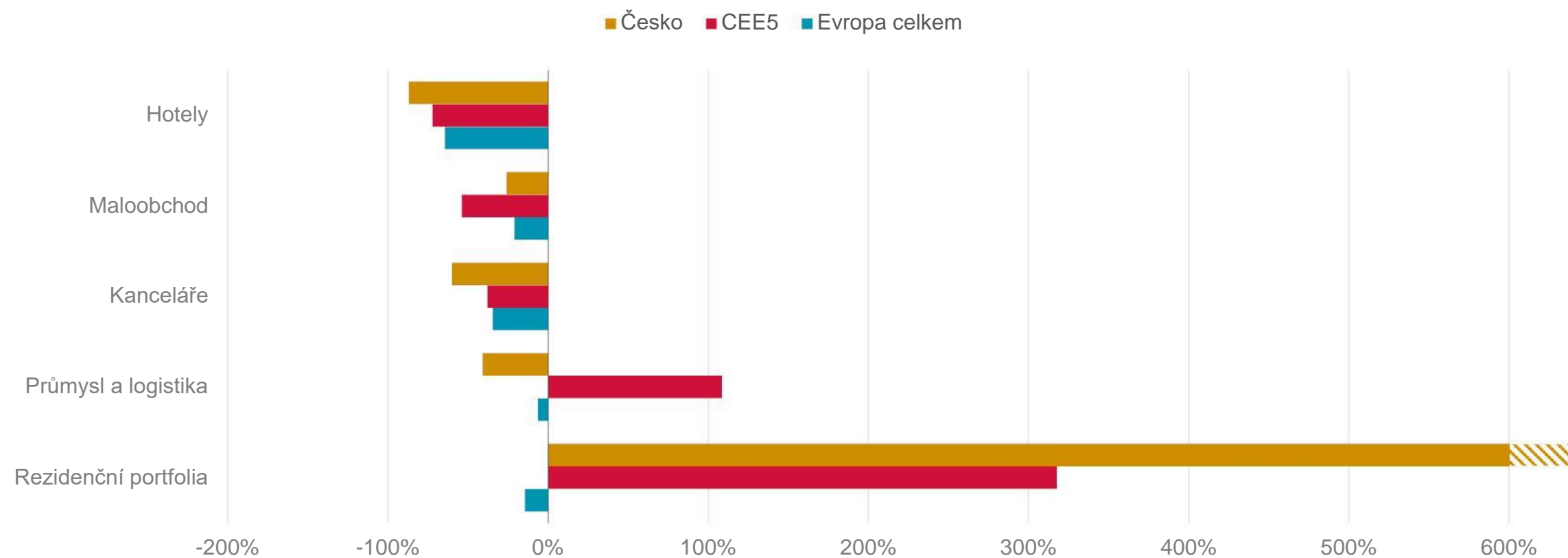


Zahrnuje transakce nad €5 mil.

Zdroj: RCA, Knight Frank

MEZIROČNÍ ZMĚNA OBJEMU INVESTIC – EVROPA VS. CEE5

Díky ČR nebyl v CEE propad v segmentu rezidencí, investice Heimstaden byla významná i z celoevropského hlediska

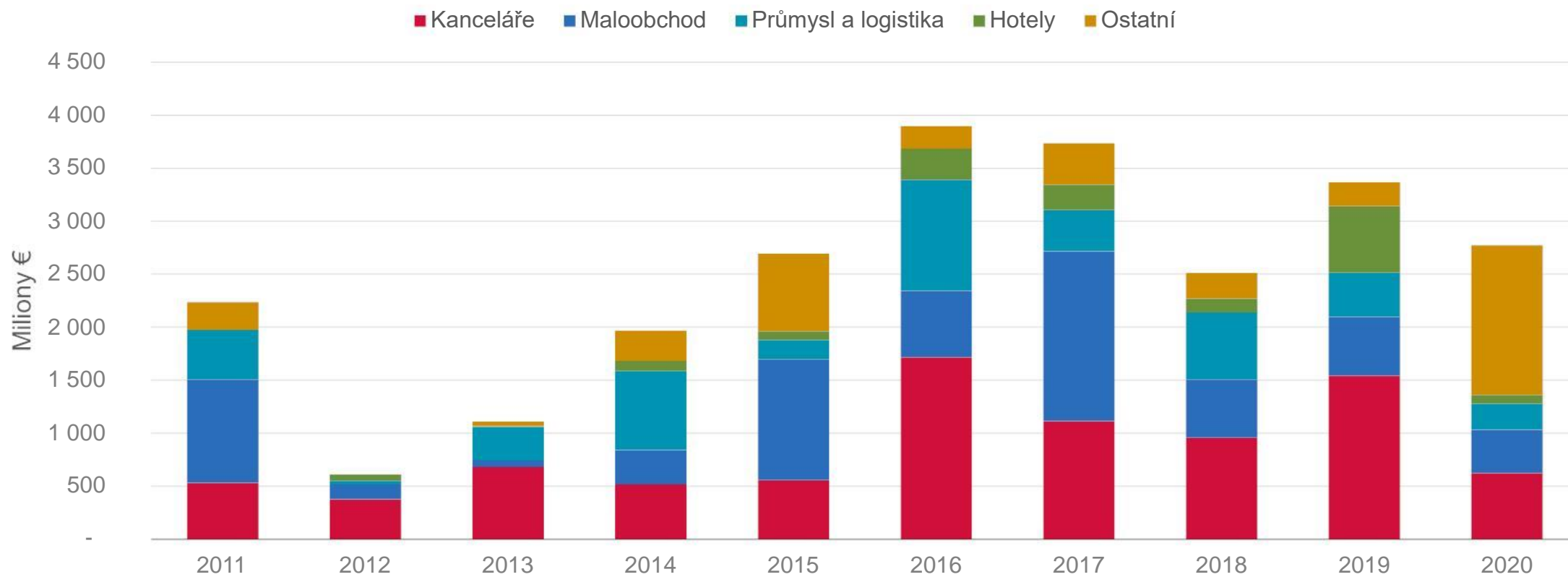


Zahrnuje transakce nad €5 mil.

Zdroj: RCA, Knight Frank

OBJEMY INVESTIC - ČESKO

Výrazný pokles objemu investic do klasických komerčních nemovitostí – bez obří investice do portfolia bytů fondem Heimstaden Bostad by investice byly na úrovni 2013

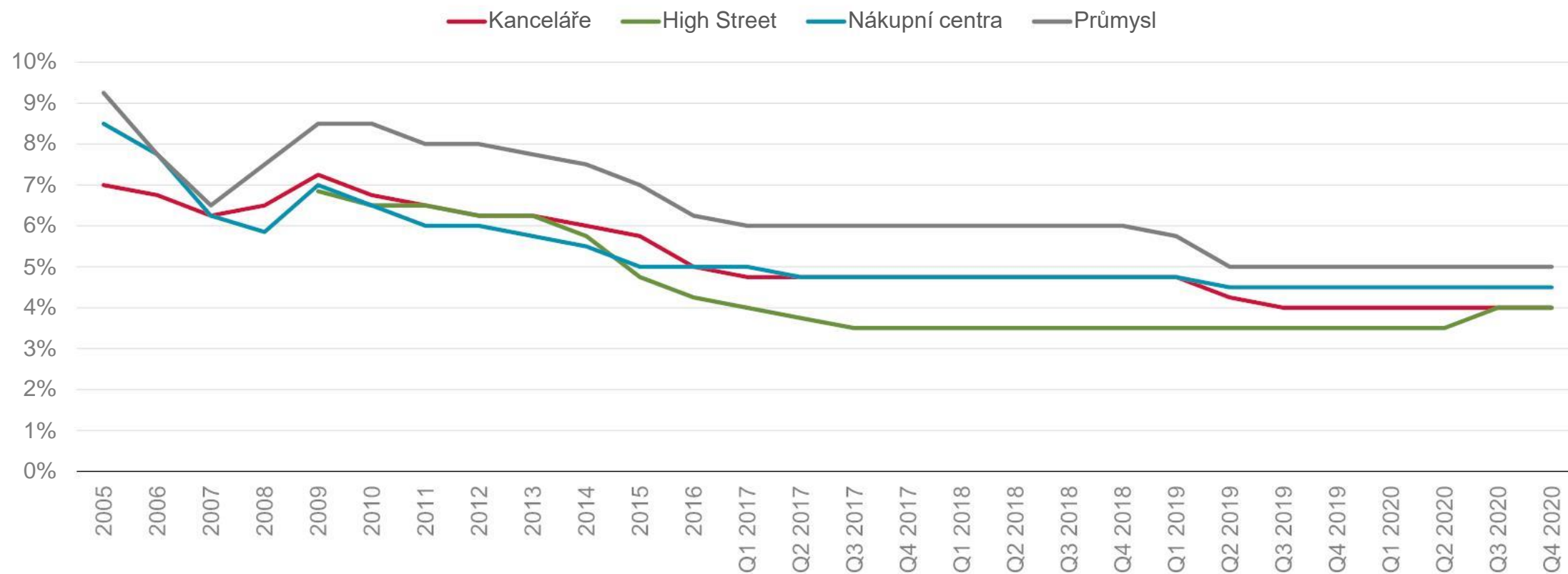


Zahrnuje transakce nad €1 mil.

Zdroj: Knight Frank

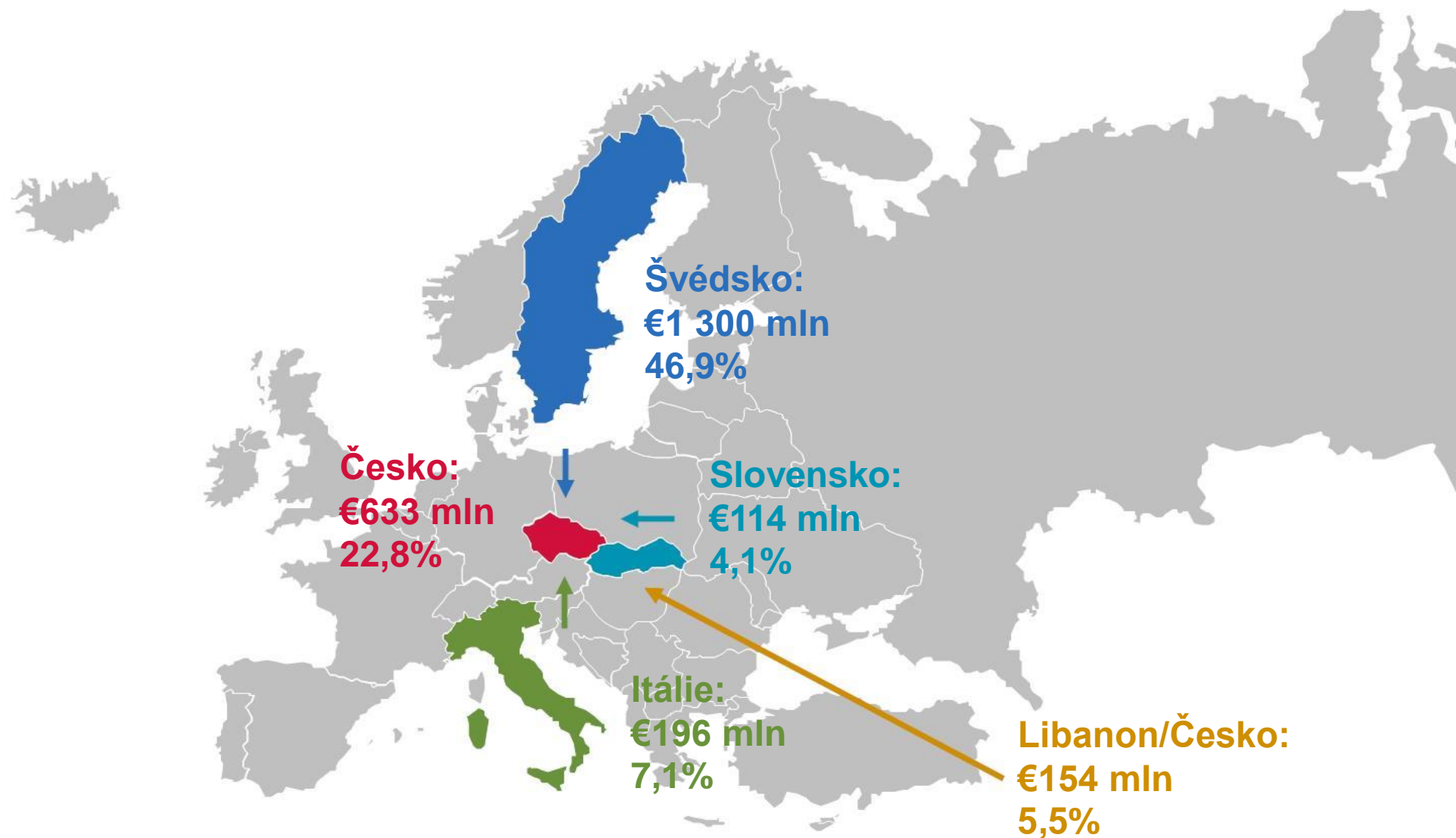
VÝNOSY V ČR ZA PRÉMIOVÉ NEMOVITOSTI V SEGMENTECH TRHU

Výnosy jsou s výjimkou high street obchodů prozatím stabilní, na maloobchod dopadá uzavření obchodů



Zdroj: Knight Frank

PŮVOD INVESTIC DO ČESKÝCH NEMOVITOSTÍ 2020



S výjimkou obří investice fondu Heimstaden-Bostad do portfolia rezidencí dominují místní investoři

Zdroj: RCA, Knight Frank

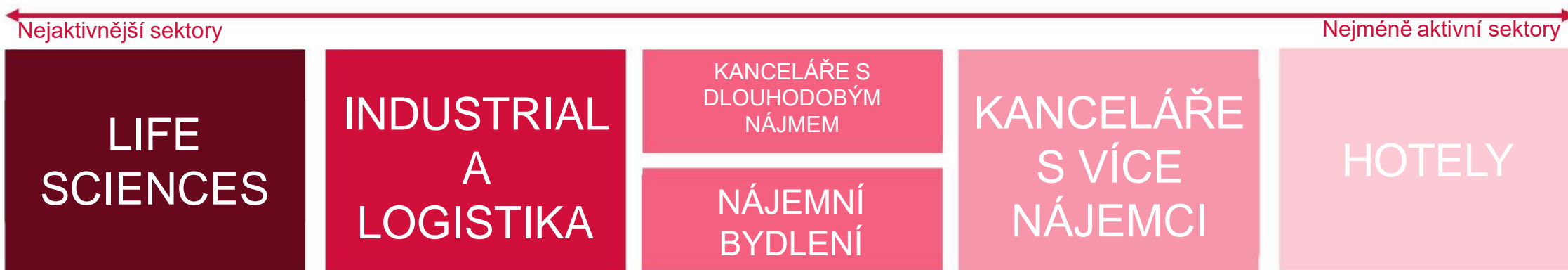
INVESTICE – TRENDY Z USA

OBJEMY INVESTIC:

- Zahraniční investice do nemovitostí v USA poklesly o 30,5 % (\$35.0 mld vs \$50.3mld v 2019)
- Celkově poklesl objem investic o 32,1 % (z \$597,3 mld 2019 na \$405.3 mld v roce 2020)
- Investice z Asie (zejména Singapur a Jižní Korea) meziročně narostly
- Investice z Německa a Středního východu meziročně poklesly, v roce 2021 očekáváme jejich návrat

Life sciences:

- Jedná se o široké spektrum oborů – vědecko-výzkumná centra, bio technologie, farmacie, obecně výzkumné ústavy, laboratoře apod.
- Nejsou závislé na cyklicitě trhů, proto jsou vysoce atraktivní



Zdroj: Knight Frank

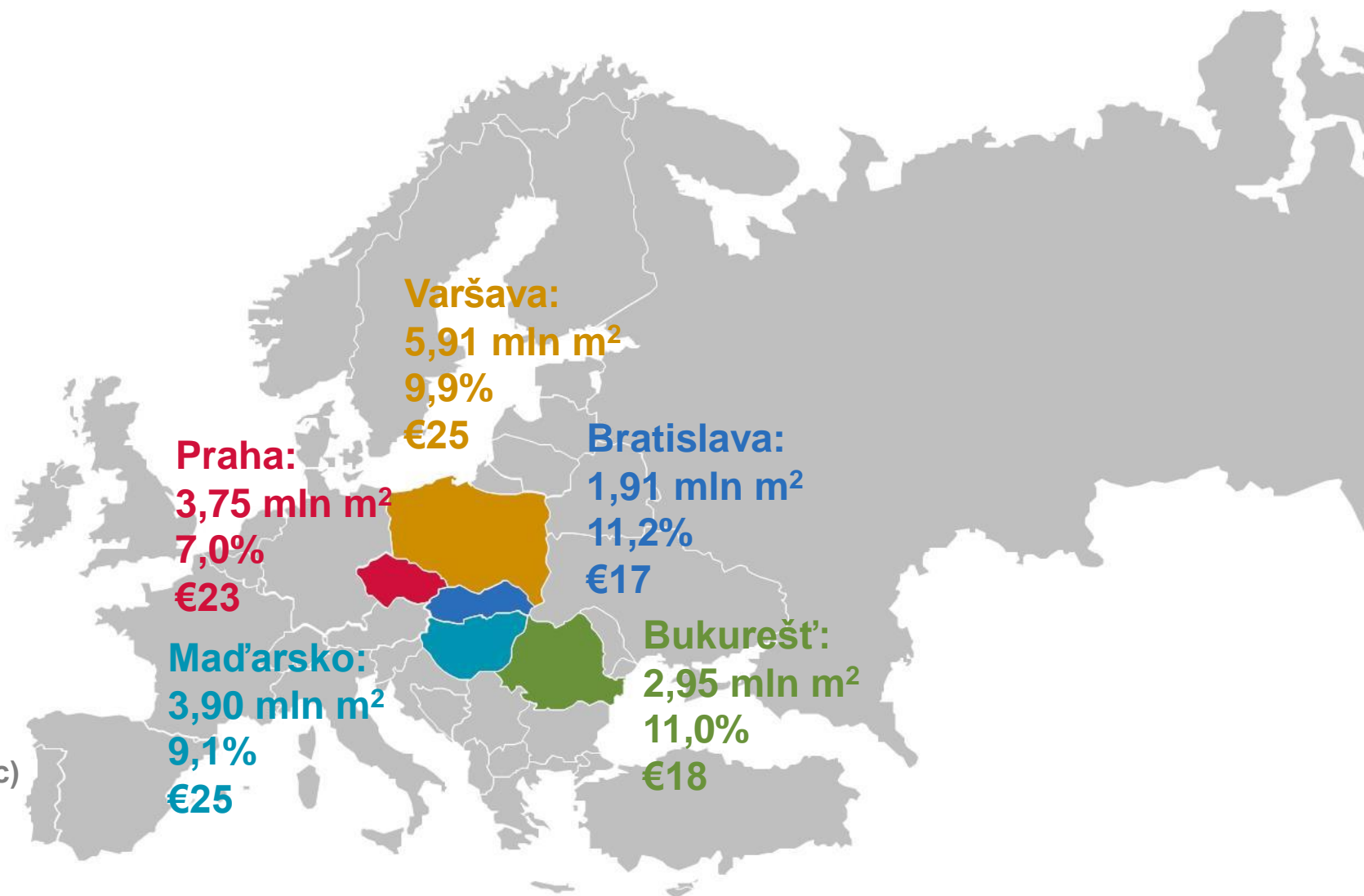
KANCELÁŘE

02



KANCELÁŘSKÝ TRH V CEE – Q4 2020

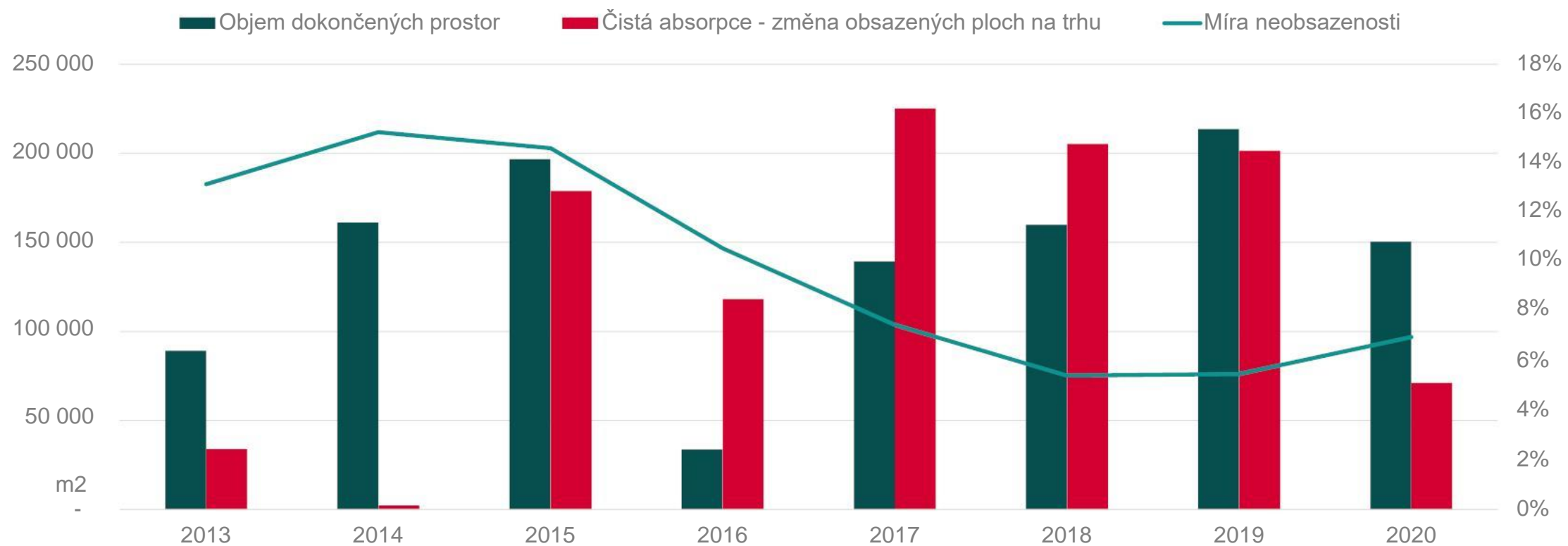
Město:
 Objem moderních kanceláří
 Míra neobsazenosti %
 Nájemné za prémiové kanceláře (€/m²/měsíc)



Zdroj: Knight Frank,

KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE - NEOBSAZENOST

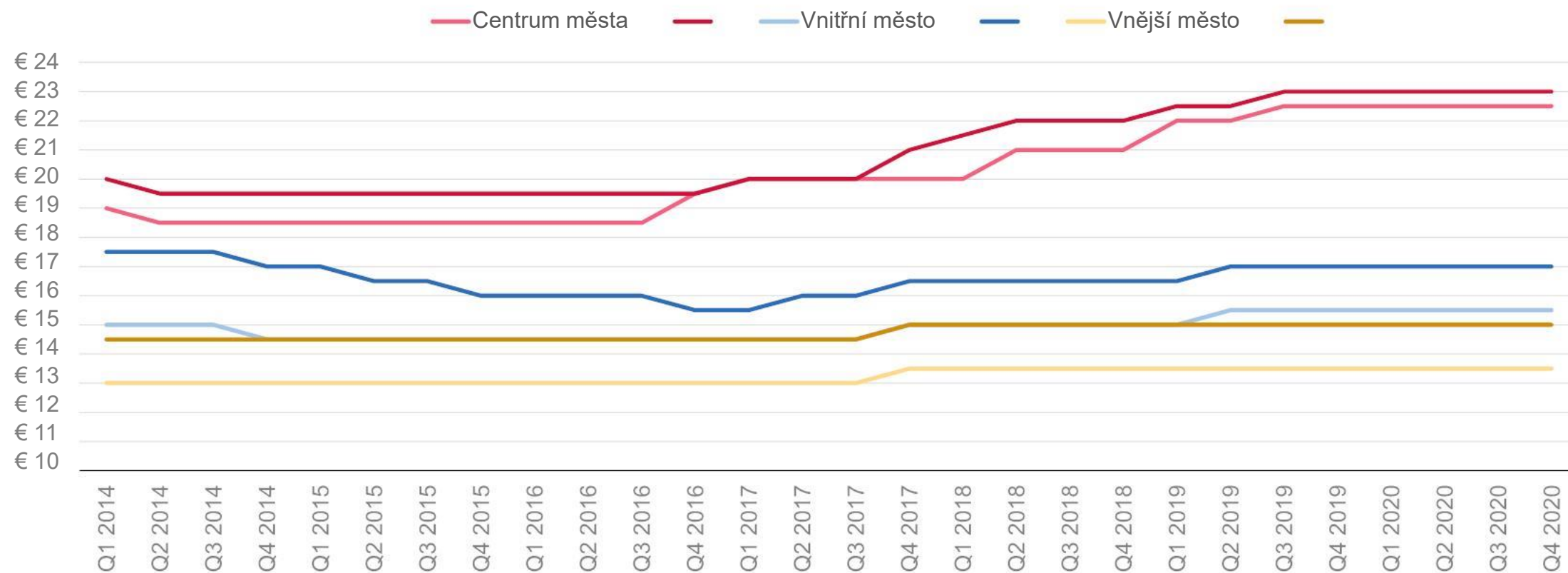
Nárůst neobsazenosti je pomalý, trh reaguje opatrností s novými projekty



Zdroj: Prague Research Forum, Knight Frank

KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE - NÁJEMNÉ

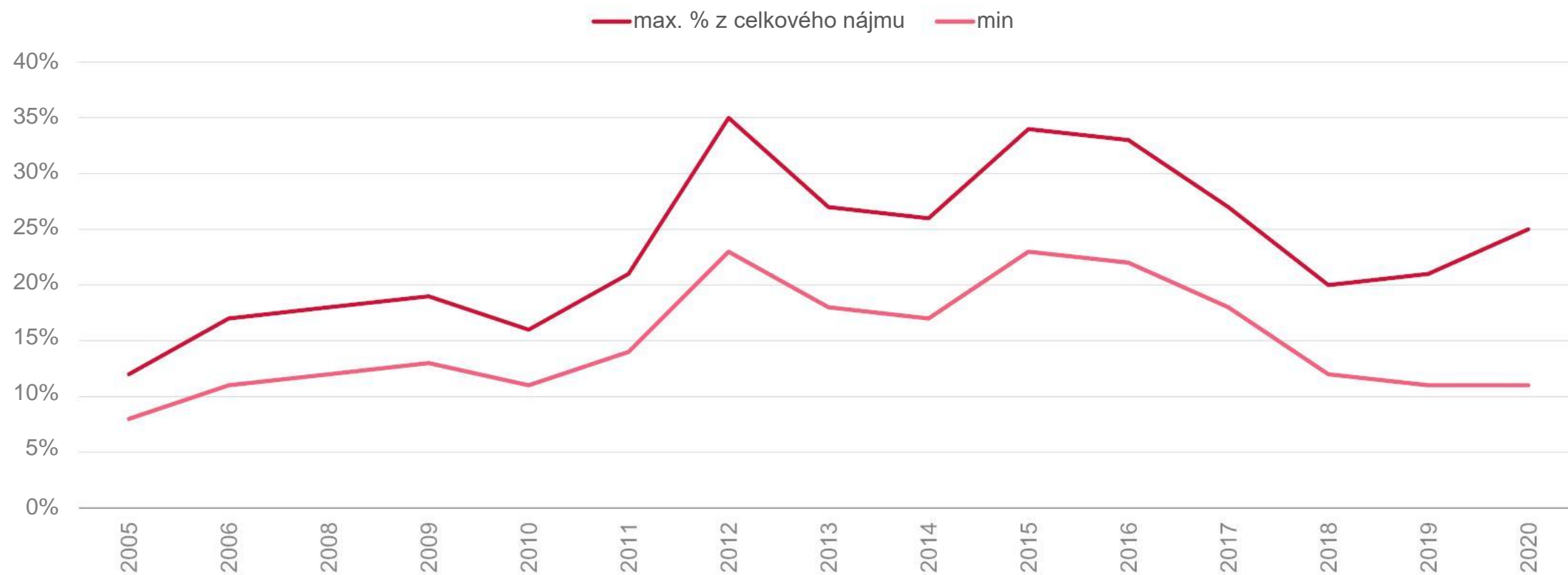
Nájemné za nejlepší nemovitosti je stále stabilní, trh reaguje úpravou pobídek



Zdroj: Prague Research Forum, Knight Frank

KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE - NÁJEMNÍ POBÍDKY

S rostoucí neobsazeností a nejistotou narůstá objem pobídek pro nájemce



Zdroj: Knight Frank

KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE - PODNÁJMY

Podnájmy začínají ovlivňovat cenotvorbu u normálních nájemních smluv

Podnájmy:

- Prostory, kde je smluvně vázán stávající nájemce, které aktuálně nepotřebuje
- Nabízí flexibilnější podmínky nájmu
- Nabízí atraktivní výši nájemného i pro nájemce, kteří by se orientovali na nižší standard prostor
- Q4 2020: 62 900 m² prostor k podnájmům

7,0%

Neobsazenost
Q4 2020

8,7%

Šedá
neobsazenost
Včetně prostor aktuálně
nabízených k podnájmům

Zdroj: Prague Research Forum, Knight Frank



**CONNECTING
PEOPLE & PROPERTY,
PERFECTLY.**