

Investiční trh v České republice

savills



EKONOMICKÝ PŘEHLED

RŮST HDP

-5,8%

ROČNÍ PRŮMĚR (2020)

INFLACE (CPI)

2,3%

V BŘEZNU 2021

NEZAMĚŠTNANOST V ČR

3,3%

V ÚNORU 2021

2,6%

ROČNÍ PRŮMĚR (2020)

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA

€1 445

(CZK 38 525)
CELOREPUBLIKOVÝ PRŮMĚR,
4. ČTVRTLETÍ 2020

SMĚNNÝ KURZ

26,07

CZK/EUR
PRŮMĚR ZA
1. ČTVRTLETÍ 2021

MALOOBCHODNÍ TRŽBY

-3,0%

MEZIROČNÍ ZMĚNA,
ÚNOR 2021

INVESTIČNÍ TRH - 1. ČTVRTLETÍ 2021

- V prvním čtvrtletí roku 2021 byly v České republice zaznamenány investice do komerčních nemovitostí v celkovém objemu €290 milionů, což odpovídalo meziročnímu poklesu o 82 %.
- Stejně jako v předešlém čtvrtletí byly nejatraktivnějším sektorem na českém investičním trhu administrativní prostory, v prvním čtvrtletí roku 2021 přilákaly kapitál ve výši €163 milionů (tzn. 56 % z celkové čtvrtletní investiční aktivity). Následovaly průmyslové nemovitosti s podílem 21 %.
- Zahraniční investoři se v prvním čtvrtletí roku 2021 podíleli na 52 % celkového objemu investic, což bylo mírně pod jejich obvyklým podílem na čtvrtletní aktivitě (jehož průměr za posledních osm čtvrtletí dosahoval 60 %).
- Během prvního kvartálu letošního roku bylo uzavřeno 13 transakcí (o 18 % více než před rokem), větší transakce však zůstávají vzácné. Ze všech transakcí uzavřených v prvním čtvrtletí jich sedm nepřesáhlo částku €10 milionů.
- Od konce roku 2020 se výnosové míry (prime yields) nezměnily a vzhledem k přetrvávajícímu velkému zájmu o prvotřídní budovy se očekává, že zůstanou bez výraznějších výkyvů i během roku 2021.

Investiční trh v České republice v 1. čtvrtletí 2021



€290 milionů

Celkový objem investic
v 1. čtvrtletí 2021
(meziročně -82 %)



4,10%

Výnosy - prvotřídní
kancelářské prostory



4,25%

Výnosy - prvotřídní
průmyslové prostory



5,75%

Výnosy - prvotřídní
obchodní centra



4,50%

Výnosy - prémiové
obchodní jednotky



<4,00%

Prémiové rezidenční
nemovitosti

EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Česká ekonomika zakončila rok 2020 s meziročním poklesem HDP o 5,8 %. Kromě výdajů vládního sektoru byl zaznamenán hluboký pokles ve všech složkách hrubého domácího produktu. Zhoršující se pandemická situace na přelomu roku vyústila v opětovné zavedení přísnějších opatření, včetně omezení pohybu obyvatelstva a uzavření restaurací, kaváren a obchodů se zbožím, které nepatří k základním potřebám. Tato omezení jsou ve druhém čtvrtletí 2021 uvolňována a nadále pokračuje i program očkování. Ministerstvo financí ČR tedy predikuje, že se česká ekonomika bude během roku 2021 pomalu zotavovat a na konci roku vykáže meziroční růst 3,1 %. V roce 2022 by meziroční tempo růstu ekonomiky mohlo dosáhnout 3,4 %.

INFLACE

- Míra inflace byla v roce 2020 charakterizována oscilací kolem horní hranice tolerančního pásma 2% inflačního cíle, v ročním průměru dosáhla 3,2 % a jednalo se o nejvyšší průměrnou roční míru inflace od roku 2012. Na konci roku 2020 však bylo patrné výrazné zpomalení, a v březnu 2021 se inflace snížila na 2,3 %. Česká národní banka předpovídá, že se míra inflace ocitne v ještě těsnější blízkosti inflačního cíle a uzavře rok 2021 na úrovni 2,1 %. Dle prognózy ČNB je dále pravděpodobné, že se v roce 2022 bude míra inflace pohybovat kolem inflačního cíle a v ročním průměru dosáhne 2,2 %.

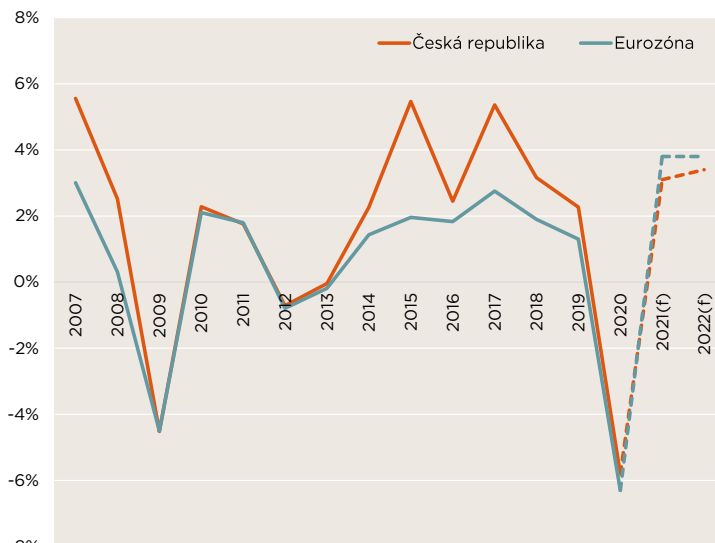
MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- Přestože se přísnější protiepidemická opatření v prosinci 2020 zmírnila a prodej nepotravinářského zboží dosáhl kladných čísel (+1,4 % meziročně), maloobchodní prodej v lednu 2021 klesl více, než se očekávalo. U maloobchodních tržeb (bez prodeje motorových vozidel) byl zaznamenán pokles o 6,4 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2019. I když se v důsledku nepříznivé pandemické situace předpokládá celkové oslabení tržeb v prvním čtvrtletí 2021, v únorových výsledcích bylo patrné mírné oživení. Začátkem dubna se začala pandemická situace zlepšovat a během druhého čtvrtletí se očekává postupné uvolňování omezení (včetně opětovného otevření obchodů a služeb). Maloobchodní tržby by měly postupně růst a v průběhu roku dosáhnout kladnějších čísel.

NEZAMĚŠTNANOST

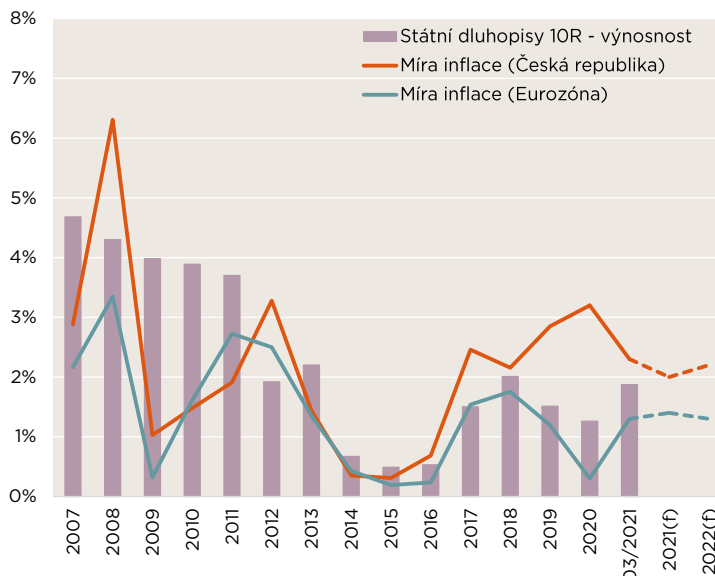
- Dopady hluboké ekonomické recese způsobené pandemií COVID-19 na trh práce byly výrazně nižší díky vládním opatřením na podporu zaměstnanosti. I přes to se oproti roku 2019 míra nezaměstnanosti v České republice zvýšila o 60 bazických bodů (bps) a v roce 2020 dosáhla ročního průměru 2,6 %. Podle makroekonomické prognózy Ministerstva financí ČR by se míra nezaměstnanosti měla v roce 2021 zvýšit na úroveň 3,3 %. Růst nezaměstnanosti se však později zpomalí pokračováním vládních opatření a obnovenou poptávkou po pracovní síle.
- Míra nezaměstnanosti v krajích se v roce 2020 výrazně změnila. Praha se tradičně řadí k regionům s nejnižší roční mírou nezaměstnanosti v zemi. V posledním čtvrtletí roku 2020 zde však nezaměstnanost dosahovala 3,1 % (meziročně +180 bps), a stala se regionem s pátou nejvyšší nezaměstnaností v ČR. Příčinou je především vysoká závislost Prahy na cestovním ruchu, který byl pandemií COVID-19 těžce zasažen. Stejný efekt je patrný i v Karlovarském kraji, který je také silně vázán na cestovní ruch, míra nezaměstnanosti se zde v posledním čtvrtletí roku 2020 zvýšila na 6,1 % (meziročně +230 bps). Ve čtvrtém kvartále roku 2020 byla nejnižší nezaměstnanost evidována v Pardubickém a Zlínském kraji, kde se držela pod hranici 2,0 %.

Růst HDP (meziročně, %, ve stálých cenách r.2015)



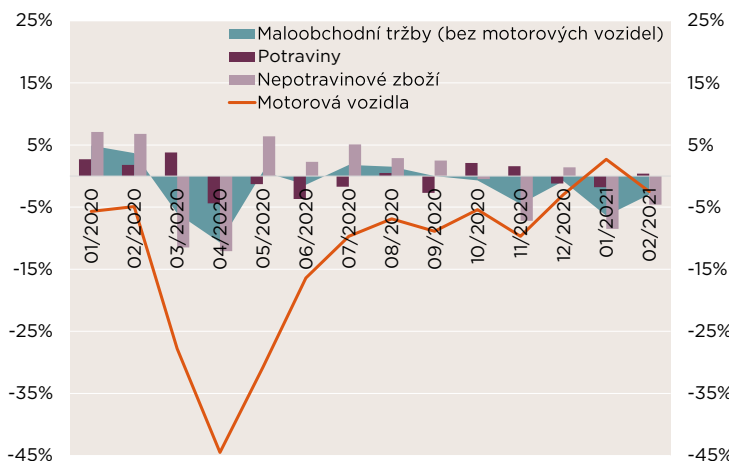
Zdroj Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



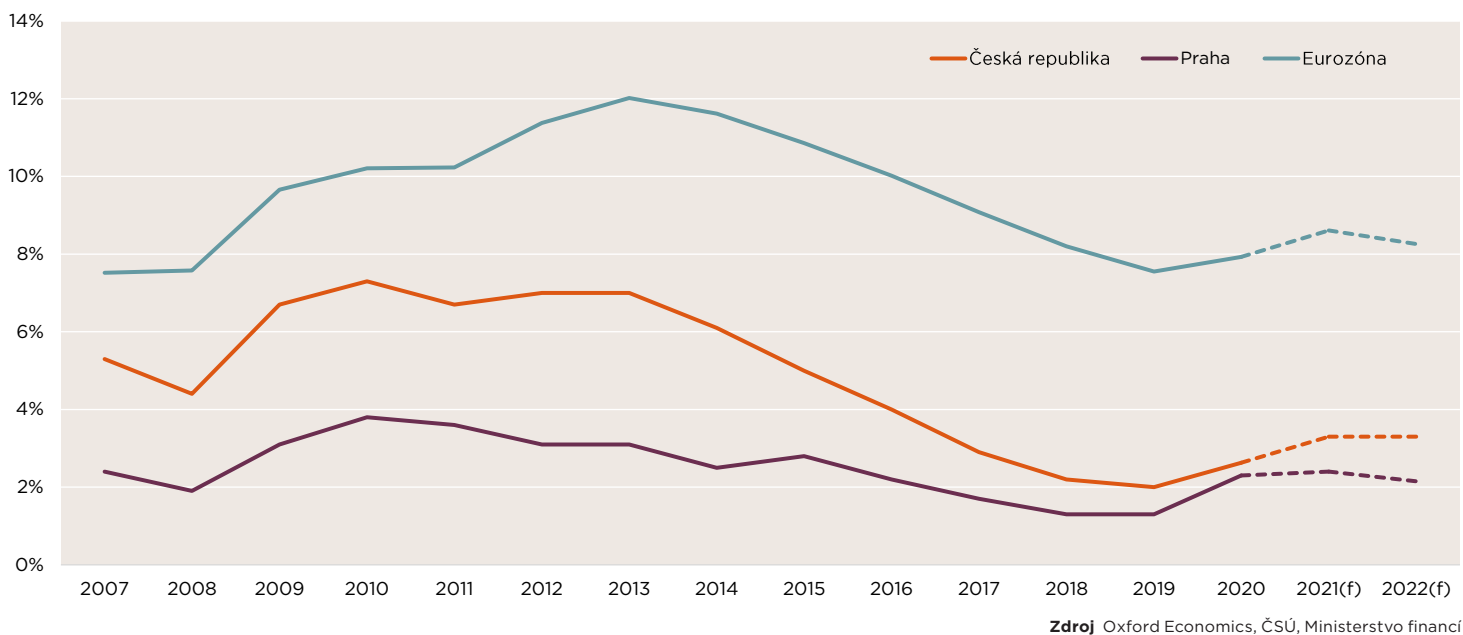
Zdroj Oxford Economics, ČNB

Maloobchodní tržby (meziroční změna, %)

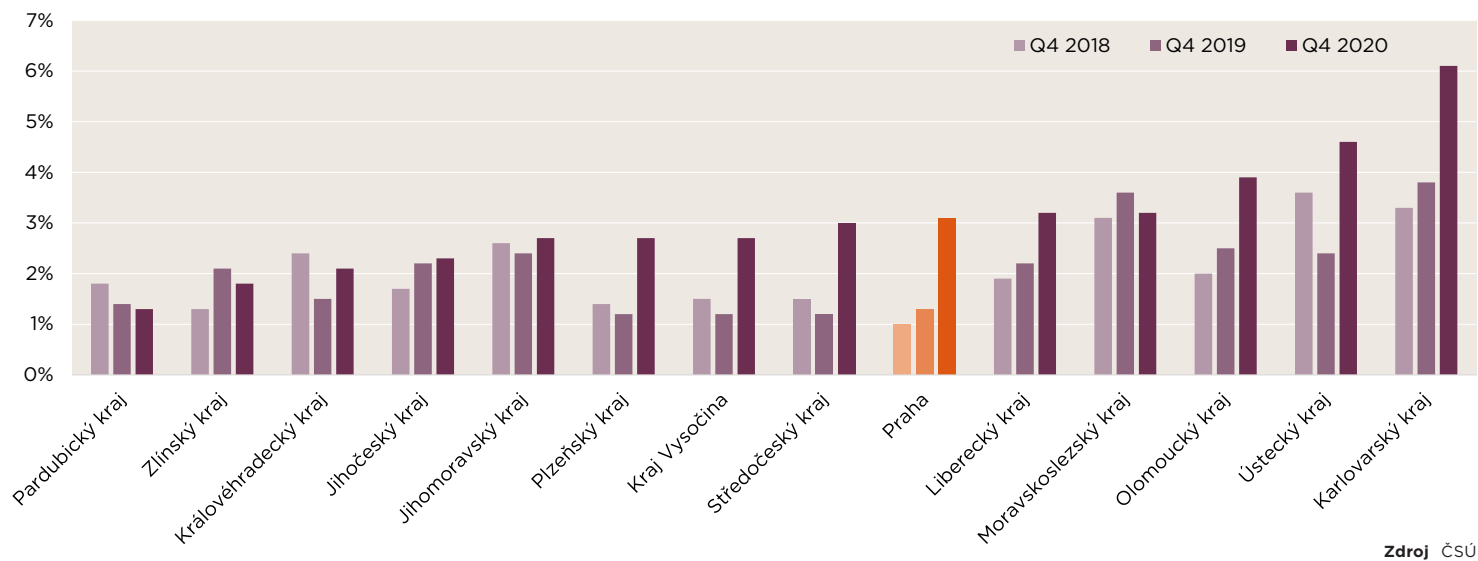


Zdroj ČSÚ, Savills

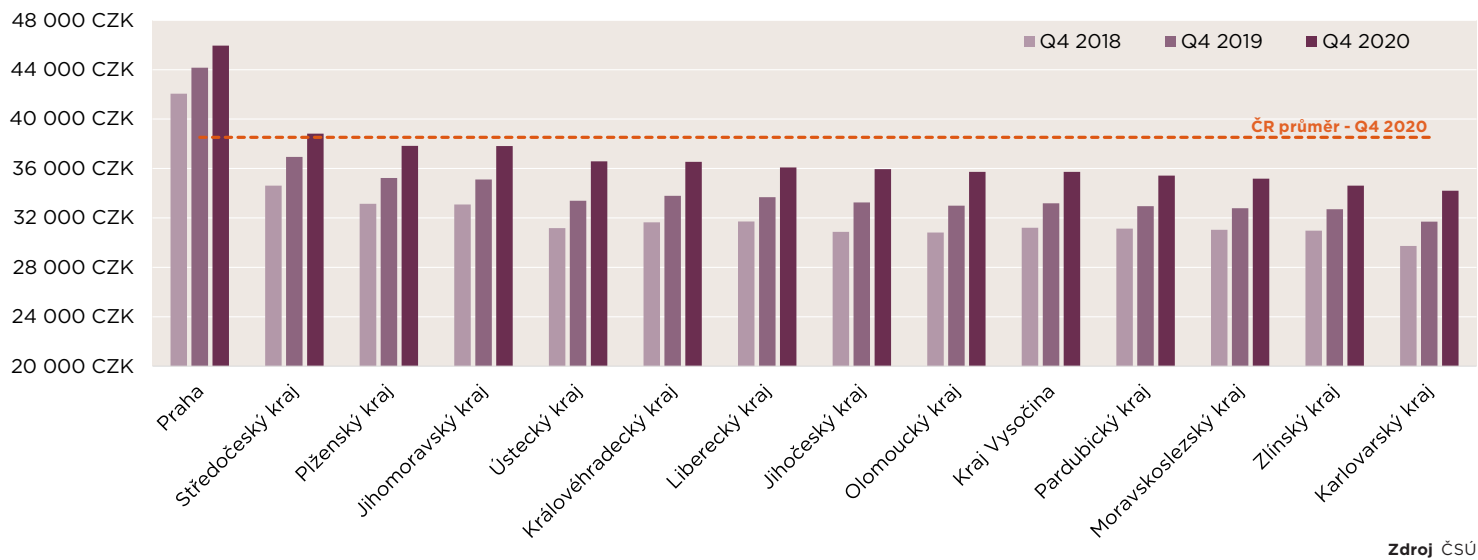
Míra nezaměstnanosti



Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



VÝVOJ NA TRHU INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ

- Celkový objem realitních investic v ČR dosáhl v prvním čtvrtletí roku 2021 úrovně €290 milionů, jednalo se o nejnižší aktivitu zaznamenanou v prvním kvartále od roku 2013. Ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2020, jemuž vévodil prodej portfolia Residomo za €1,3 miliardy, poklesla investiční aktivita o 82 %. Bez transakce Residomo by se jednalo o meziroční pokles o 8 %.
- Přeshraniční investice v prvním čtvrtletí roku 2021 přesáhly €150 milionů (o 52 % méně než v předchozím čtvrtletí) a představovaly 52 % z celkové investiční aktivity prvního čtvrtletí, i když běžně zaujímají kolem 60 %. Stejně jako v prvním čtvrtletí roku 2020 byli zahraniční investoři zapojeni do tří investičních transakcí.
- Během prvního kvartálu letošního roku bylo uzavřeno 13 transakcí, o trochu méně než před rokem, kdy bylo zaznamenáno 11 obchodů. Nejvíce transakcí se uskutečnilo v maloobchodním realitním sektoru (4), za nímž těsně následovaly kanceláře (3). Tuzemští investoři získali deset z celkových 13 nemovitostí, a tři z těchto nemovitostí se nacházely v Praze. Sedm z celkových 13 obchodů uzavřených během prvních třech měsíců letošního roku bylo v hodnotě do €10 milionů.
- V Praze změnily majitele v prvním čtvrtletí čtyři komerční budovy, jejich celková hodnota dosáhla téměř €108 milionů. Se dvěma uzavřenými transakcemi zůstaly kanceláře nejatraktivnějším realitním sektorem, hodnota obou budov představovala 77 % investic do pražských nemovitostí.
- Nemovitosti kategorie „core“ v prémiových lokalitách zůstávají nejžádanějšími, poptávka však i nadále převyšuje nabídku. Mnoho investorů proto akceptovalo dodatečná rizika, ať už v podobě méně atraktivní lokality nebo vyšší míry rizika spojené s pronájmem. Od počátku roku 2020 evidujeme zvýšený počet transakcí jejichž předmětem jsou mimopražské nemovitosti. Naopak v letech před příchodem pandemie COVID-19 (tedy před rokem 2020) představovaly pražské nemovitosti 55-75 % všech transakcí uzavřených v daném roce.

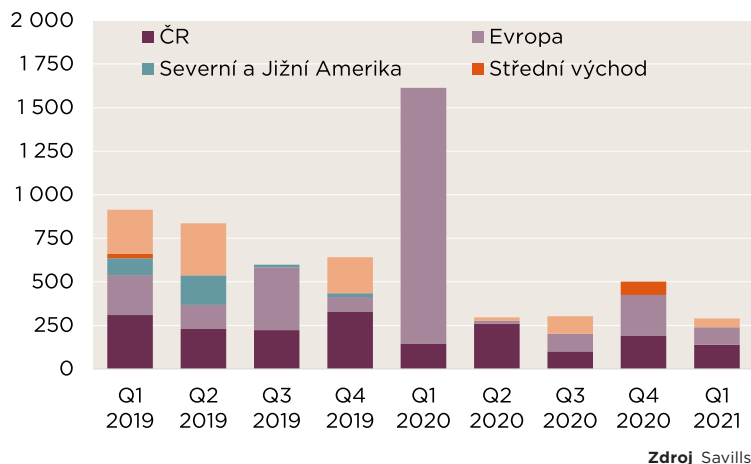
VÝNOSOVÁ MÍRA

- Yields z kancelářských a průmyslových nemovitostí kategorie „core“ v prémiových lokalitách se v prvním čtvrtletí nezměnily. U nejlepších kancelářských budov zůstaly na úrovni 4,10 %, i díky přetrvávající poptávce. Vysoká obsazenost a stabilní nájemné v prémiových průmyslových halách udržely odhadovaný yield kolem 4,25 %.
- U nákupních center lze pozorovat mírné zvýšení yieldů, zatímco u prémiových maloobchodních jednotek zůstaly v prvním čtvrtletí beze změny. K mírné korekci však může docházet u sazeb nájemného.
- Výnosy z nejkvalitnějších rezidenčních projektů postavených k dlouhodobému pronájmu v prémiových pražských lokalitách, které by byly srovnatelné s podobnými projekty na vyspělejších evropských trzích, jsou odhadovány pod úrovní 4,00 %. Nemovitosti dosahující těchto kvalit však na pražském trhu zatím prakticky neexistují a u dostupných rezidenčních projektů se yieldy pohybují spíše nad 4,00 %.

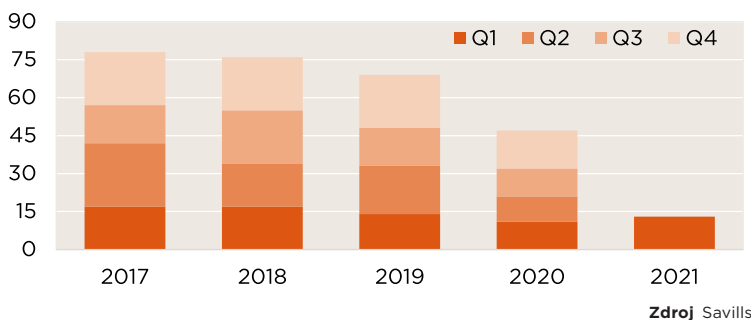
VÝHLED

- Úrokové sazby by měly zůstat nízké a tematika „levných peněz“, která je významnou hnací silou poptávky po investicích do nemovitostí, tak bude pokračovat.
- Spolu s postupným rozptýlením nejistoty a vyšší pozorností věnované naplnění ročních akvizičních cílů, by ve druhé polovině roku mohlo dojít k nárůstu objemu investičních transakcí.

Původ kapitálu (v milionech €)



Počet uzavřených transakcí dle čtvrtletí

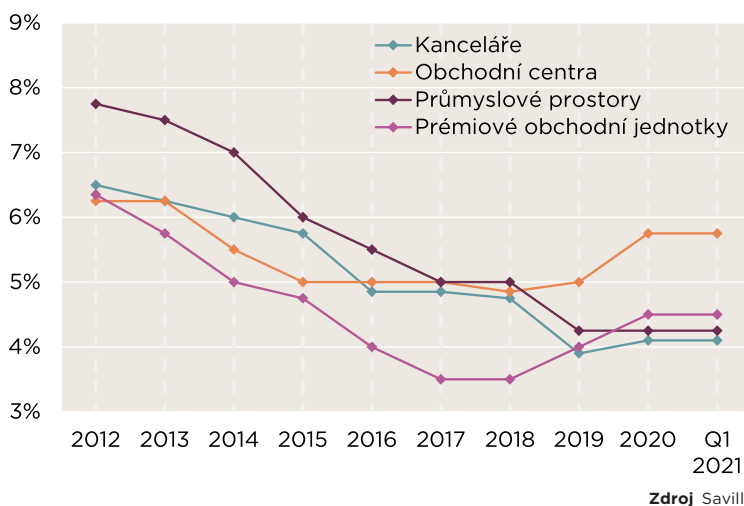


Největší investiční transakce 1. čtvrtletí 2021

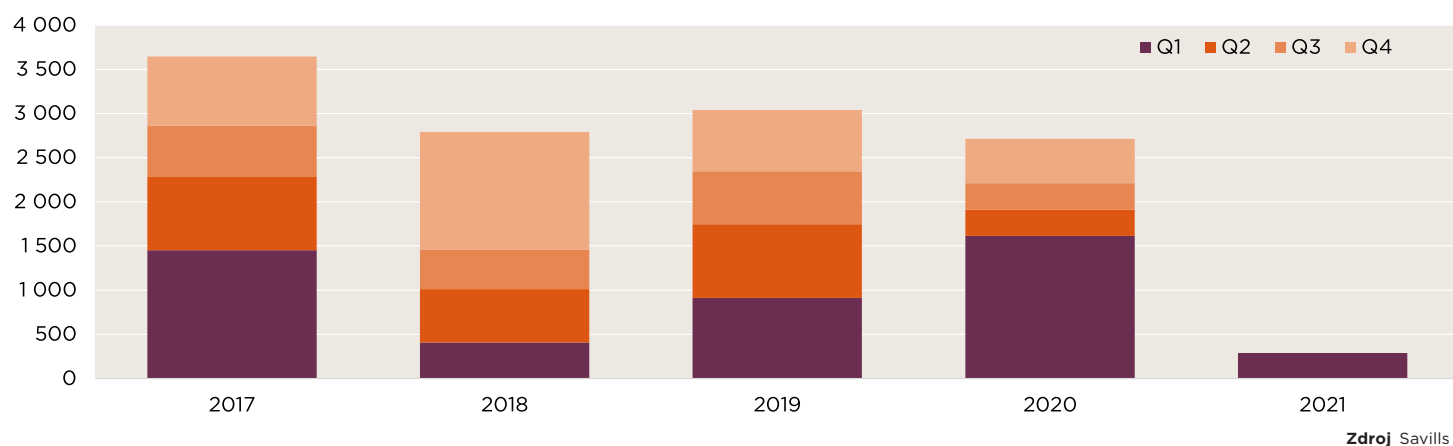
NEMOVITOST	PRODÁVAJÍCÍ	KUPUJÍCÍ	CENA
NOVÁ KAROLINA PARK (kanceláře, Ostrava)	Passerinvest	RT Torax Group	€50-100 milionů
PARKVIEW (kanceláře, Prague)	Skanska	Deka Immobilien	€50-100 milionů
ARETE PORTFOLIO (průmysl, regiony)	Arete	Cromwell Property Group	€50-100 milionů

Zdroj Savills

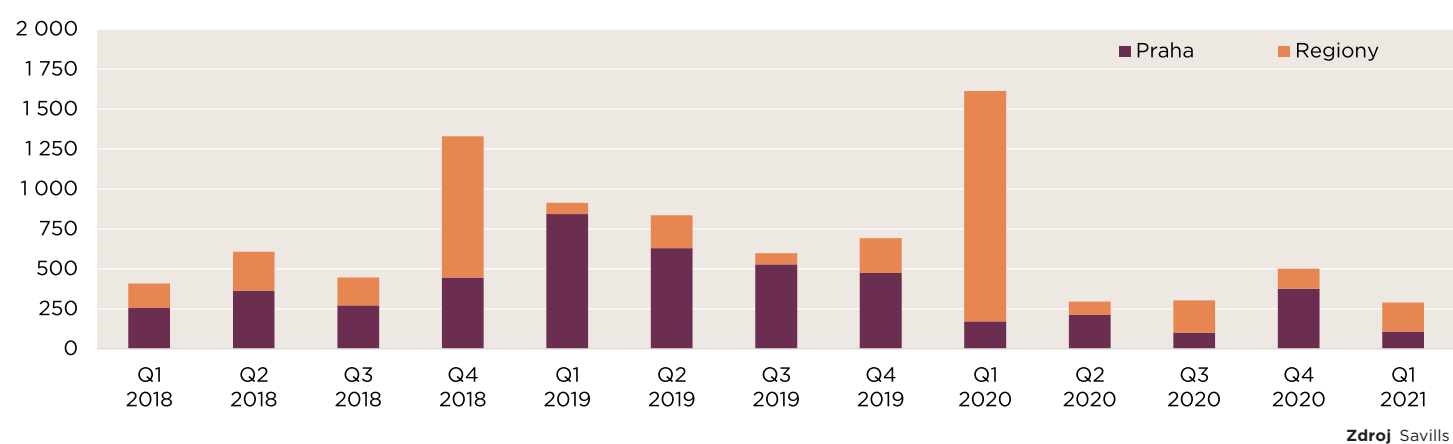
Výnosy



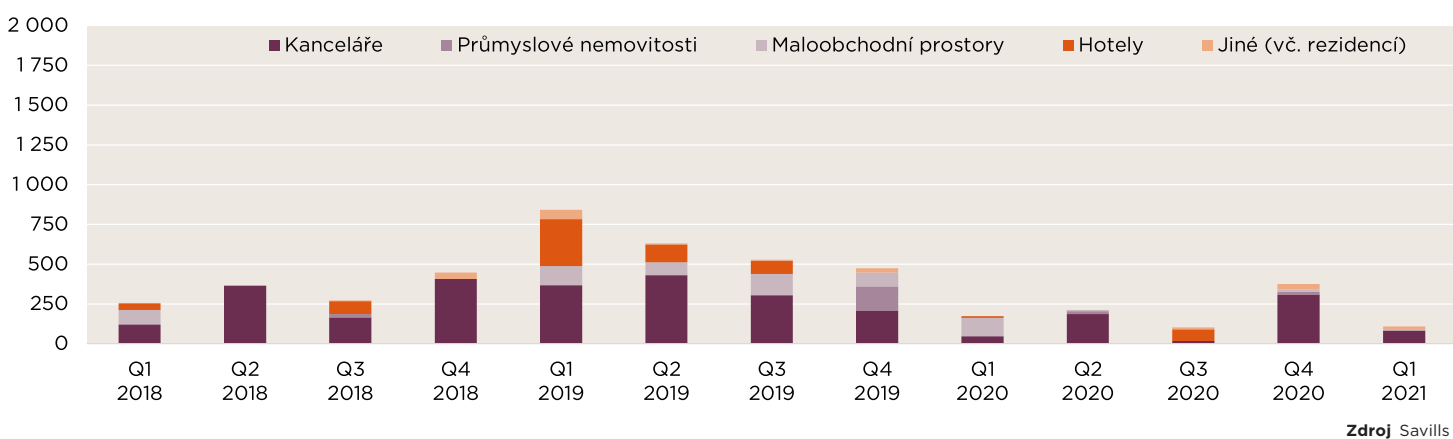
Objem investic do komerčních nemovitostí dle čtvrtletí - Česká republika (v milionech €)



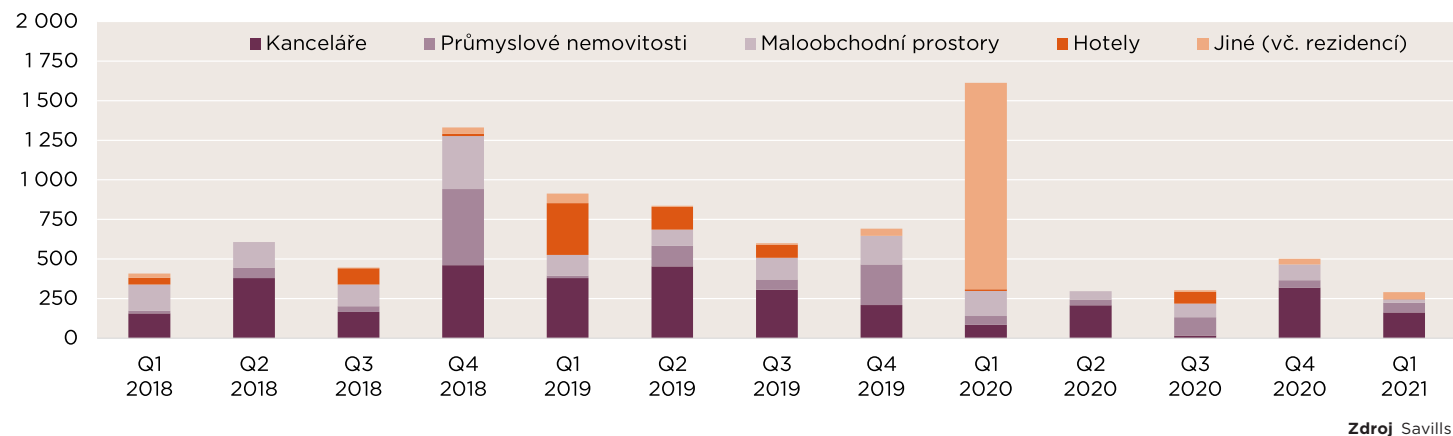
Čtvrtletní investiční objemy - Praha vs. regiony (v milionech €)



Čtvrtletní investiční objemy dle realitního sektoru - Praha (v milionech €)



Čtvrtletní investiční objemy dle realitního sektoru - Česká republika (v milionech €)





Savills Česká republika a Slovenská republika

Poskytujeme služby šité na míru vlastníkům pozemků, developerům, uživatelům prostor i investorům a to během celého životního cyklu komerčních nemovitostí. Přidáváme hodnotu tím, že našim klientům poskytujeme informace a poradenské služby podpořené výstupy našeho globálního týmu, který se věnuje průzkumu trhu.

Klíčové služby nabízené v České a Slovenské republice:

Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Klientské účetnictví | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu

Oddělení průzkumu trhu

Lenka Pechová

Senior Research Analyst

00420 604 387 407

lenka.pechova@savills.cz

Katarína Mizerová

Junior Research Analyst

00420 220 413 004

katarina.mizerova@savills.cz

Oddělení investic do nemovitostí

Stuart Jordan FRICS

Managing Director & Head of Investment

00420 720 076 367

stuart.jordan@savills.cz

Fraser Watson MRICS

Director - Investment

00420 776 286 685

fraser.watson@savills.cz

Jana Etrych Goldscheidová

Associate Director - Investment

00420 774 171 414

jana.goldscheidova@savills.cz

Vojtěch Wolf

Investment Analyst

00420 732 106 598

vojtech.wolf@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Týmy Savills působí ve více než 600 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v tomto reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo ujmu vyplývající z jeho použití. Obsah je přísně chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills