MARKET IN MINUTES
*Savills Research*

Česká republika - Investiční trh – 2. pololetí 2020

# Investiční trh v České republice

savills



## EKONOMICKÝ PŘEHLED

**RŮST HDP**
-5,8%
PREDIKCE 2020

**INFLACE (CPI)**
3,2%
PRŮMĚR 2020

**NEZAMĚSTNANOST V ČR**
3,2%
V PROSINCI 2020
2,6%
ROČNÍ PRŮMĚR (2020)

**MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA**
€1 338
(35 402 KČ)
PRŮMĚR ČR,
Q3 2020

**SMĚNNÝ KURZ**
26,44
CZK/EUR
PRŮMĚR 2020

**MALOOBCHODNÍ TRŽBY**
-5,3%
MEZIROČNÍ ZMĚNA,
LISTOPAD 2020

**Zdroj** Oxford Economics, ČSÚ, ČNB

## INVESTIČNÍ TRH - 2.POLOLETÍ 2020

- Ve druhém pololetí roku 2020 dosáhl objem investic do komerčních nemovitostí v České republice výše €797 milionů. 60 % (tedy €478 milionů) těchto investic se týkalo pražských nemovitostí.
- Nejdominantnějším sektorem v ČR byly kanceláře, které představovaly 41 % investic uskutečněných v druhé polovině roku. Maloobchodní sektor následoval s podílem 23 % a skladové a výrobní nemovitosti tvořily 20 %.
- Podíl zahraničních investorů na objemu investic ve druhé polovině roku dosáhl úrovně 64 % (nárůst v porovnání s podílem 57 % ve druhém pololetí roku 2019).
- Během druhé poloviny roku bylo v ČR uzavřeno 25 investičních transakcí, o trochu více než v pololetí prvním (21). Jak je již na českém trhu běžné, převážná většina transakcí nepřesáhla hodnotu €100 milionů. Toto platilo pro 23 z těchto 25 transakcí, resp. pro 42 z celkových 46 transakcí uzavřených v průběhu celého roku 2020.
- Výnosové míry (prime yields) zůstaly ve druhém pololetí roku 2020 beze změny téměř u všech realitních sektorů. Výjimkou byly pouze průmyslové nemovitosti, kde u nejkvalitnějších objektů v prémiových lokalitách yieldy mírně poklesly.

## Investiční trh v České republice
v roce 2020

**€2,7 miliard**
Celkový objem investic v roce 2020
(meziročně -11 %)

**4,10%**
Výnosy - prvotřídní kancelářské prostory

**4,25%**
Výnosy - prvotřídní průmyslové prostory

**5,75%**
Výnosy - prvotřídní obchodní centra

**4,50%**
Výnosy - prémiové obchodní jednotky

**Zdroj** Savills

## EKONOMICKÝ PŘEHLED

- V roce 2020 byla světová ekonomika negativně zasažena pandemií COVID-19. Opatření spojená se snahou pandemii potlačit způsobila hluboký synchronizovaný propad globálního hospodářství, bezprecedentní po 2. světové válce. Mnoho zemí reagovalo přijetím masivních fiskálních a monetárních stimulů, které pomohly zmírnit krátkodobé negativní dopady. Predikce České národní banky předpokládá pro rok 2020 propad hrubého domácího produktu o 5,8 %. K poklesu by mělo dojít ve všech složkách HDP kromě výdajů vládního sektoru. Jelikož se již začínají pozitivně projevovat účinky vládních opatření, včetně omezení pohybu za účelem zpomalení šíření viru a současného zahájení očkování, ČNB odhaduje, že se česká ekonomika v roce 2021 začne postupně zotavovat a do konce roku dosáhne růstu 2,2 %.

## INFLACE

- V průběhu celého uplynulého roku se míra inflace pohybovala vysoko nad horní hranicí tolerančního pásma 2% inflačního cíle a v průměru v roce 2020 dosáhla hodnoty 3,2 %. Na konci roku ale začala postupně zpomalovat a podle makroekonomické predikce Ministerstva financí by se měla míra inflace dále snižovat. Očekává se, že v průběhu roku 2021 bude oscilovat kolem inflačního cíle a v průměru dosáhne 1,9 %.

## MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- Když došlo na jaře k prvním restrikcím a většina obchodů byla uzavřena, maloobchodní tržby dramaticky poklesly. V dubnu byl zaznamenán meziroční pokles o téměř 11 %. Po krátkém letním období, kdy došlo k rozvolnění restrikcí a obchody byly opětovně otevřeny, Evropu na podzim zasáhla druhá vlna pandemie, která přinesla nová omezení. V listopadu tak meziročně maloobchodní tržby klesly o 5,3 %. Nejvíce se snížily prodeje automobilů, v dubnu to bylo meziročně až o 45 % a v listopadu o 11,3 %. Na druhé straně byl v roce 2020 zaznamenán výrazný nárůst online prodeje, nákupy přes internet se staly jednou z mála možností nákupu nepotravinářských výrobků a zboží.

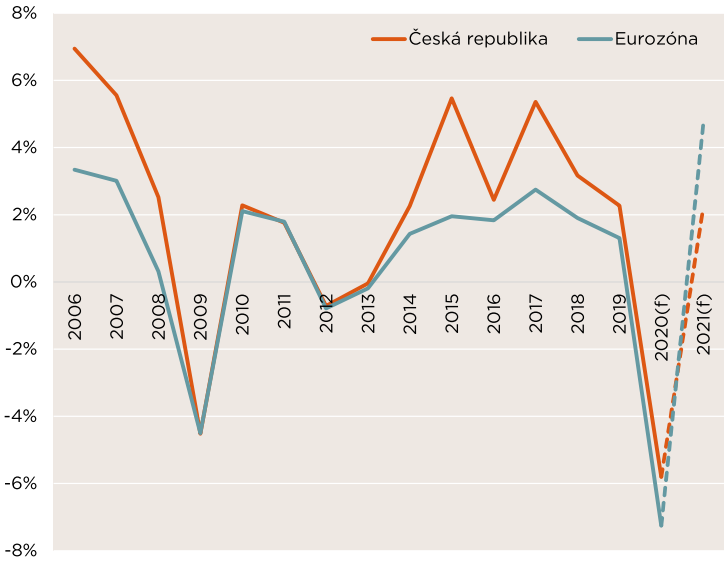
## NEZAMĚSTNANOST

- Česká republika vstupovala do roku 2020 s nejnižší mírou nezaměstnanosti v EU. V důsledku nepříznivých ekonomických podmínek během roku nezaměstnanost vzrostla, stále však zůstává na relativně nízké úrovni.

- Prognóza Ministerstva financí předpovídá, že se průměrná obecná míra nezaměstnanosti v České republice v roce 2020 zvýší na 2,6 %. I když pandemie způsobila zhoršení situace na trhu práce, nezaměstnanost je stále výrazně nižší než by se při momentální hospodářské situaci očekávalo. To je částečně způsobeno vládními opatřeními na podporu zaměstnanosti, ale také obavou zaměstnanců měnit práci v současné nejisté době. Předpokládá se, že nezaměstnanost bude nadále růst a v roce 2021 dosáhne svého vrcholu na úrovni 3,3 %. Očekávané obnovení poptávky po pracovní síle by ale mělo počátkem roku 2022 mírně snížit počet nezaměstnaných.

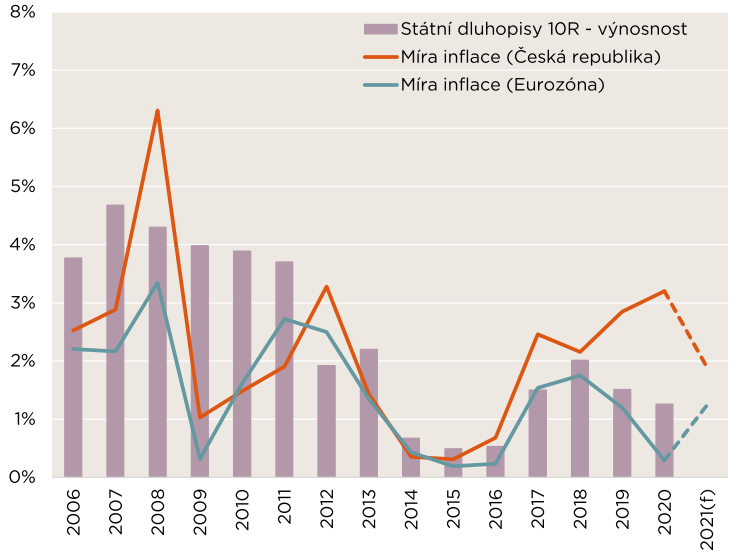
- Míra nezaměstnanosti v Praze byla tradičně nejnižší v celé České republice a v roce 2019 dosahovala hodnoty 1,9 % (70 bazických bodů pod celorepublikovým průměrem). V důsledku pandemie COVID-19 se však nezaměstnanost v Praze v roce 2020 zvýšila, a ve třetím čtvrtletí 2020 dosáhla úrovně 2,7 %. V meziročním srovnání se jedná o navýšení o 150 bazických bodů, což je jeden z největších nárůstů v České republice. Vyšší nárůst byl zaznamenán pouze v Libereckém kraji, kde se míra nezaměstnanosti zvýšila meziročně o 160 bazických bodů.

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



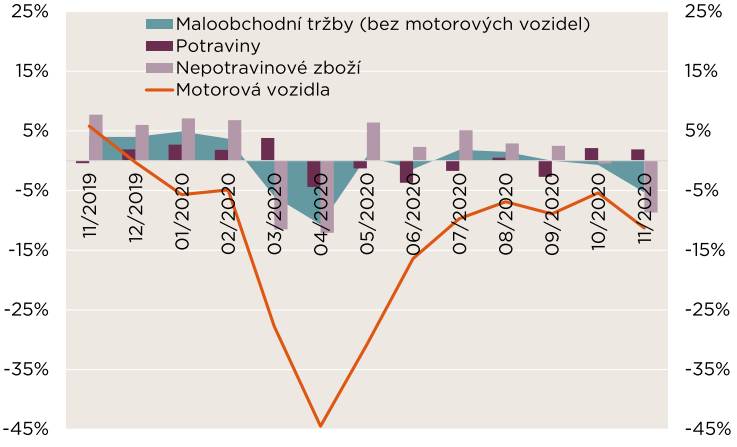

**Zdroj** Oxford Economics, ČNB

### Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



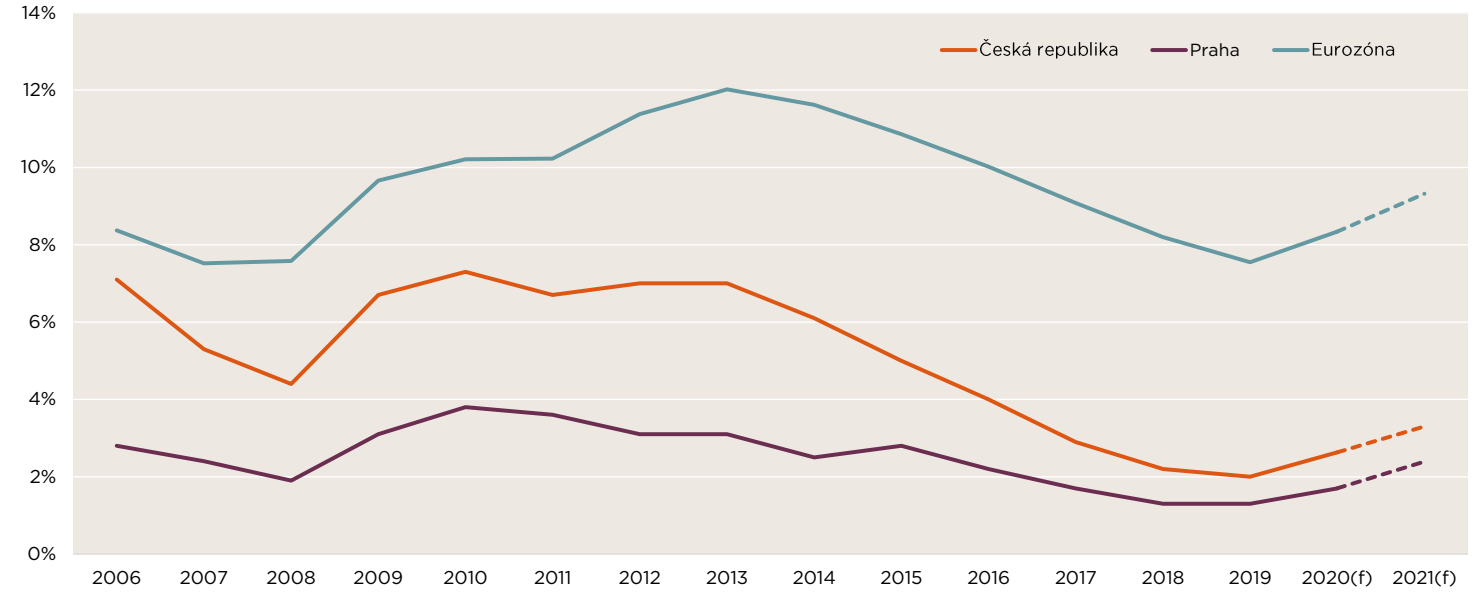

**Zdroj** Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

### Maloobchodní tržby (meziročně, %)



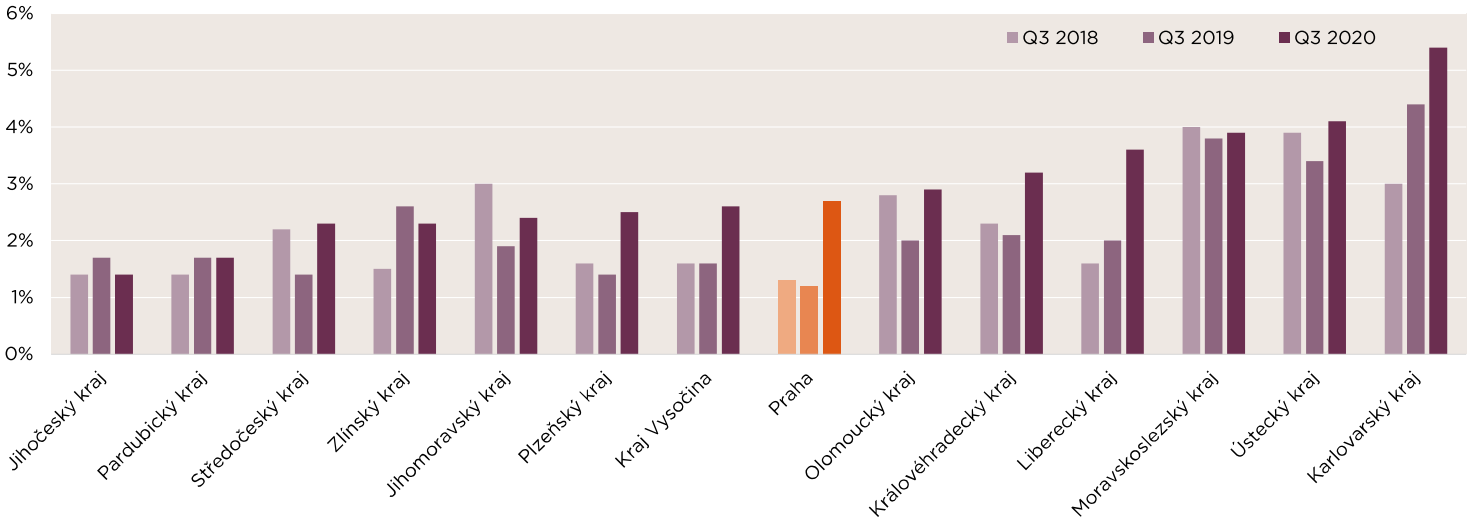

**Zdroj** ČSÚ, Savills

## Míra nezaměstnanosti



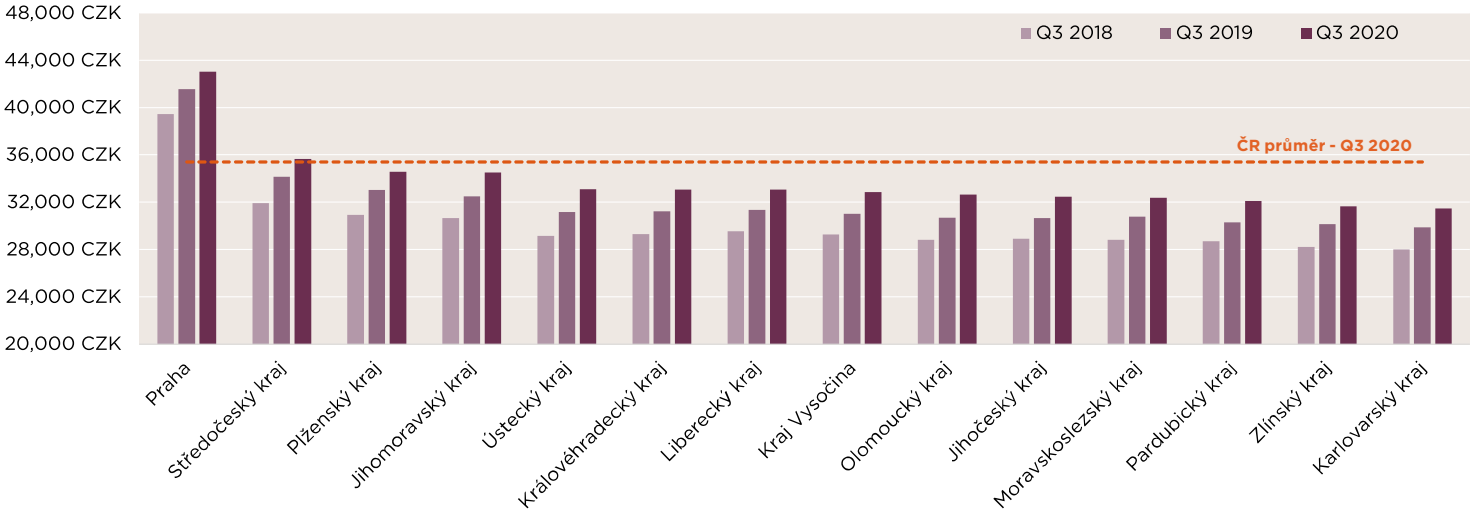

**Zdroj** Oxford Economics, ČSÚ

## Míra nezaměstnanosti - kraje ČR




**Zdroj** ČSÚ

## Hrubá měsíční mzda - kraje ČR

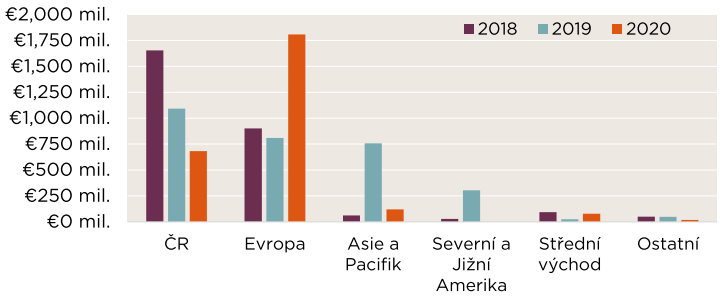



**Zdroj** ČSÚ

## VÝVOJ NA TRHU INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ

- Ve světě zpomaleném pandemií Covid-19 přilákaly komerční nemovitosti v ČR během celého roku 2020 kapitál ve výši €2,7 miliardy, o 11 % méně než v roce 2019 a 13 % pod ročním průměrem za posledních 5 let.
- Ke snížení objemu investičních transakcí částečně přispělo i zpřísnění podmínek financování, banky byly obecně opatrnější a selektivnější v tom, komu a na co půjčují.
- I přes absenci investorů z Jižní Koreje a USA, kteří byli na českém trhu velmi aktivní v roce 2019, se objem přeshraničních investic v roce 2020 mírně zvýšil a dosáhl €2,02 miliardy (meziroční navýšení o 4 %). V roce 2020 představoval podíl zahraničních investorů na celkové výši investic v ČR 75 %, přičemž v roce 2019 se jednalo o 64 % a 41 % v roce 2018). Bez jedinečné akvizice skupiny Heimstaden by se podíl transakcí domácích subjektů zvýšil na 49 %.
- V průběhu celého roku 2020 bylo uzavřeno 46 transakcí, což představovalo 33% pokles oproti roku 2019, a snížení o 34 % ve srovnání s pětiletým průměrem. Nejvyšší počet transakcí byl uskutečněn v segmentu kanceláří (15), za kterým následovaly maloobchodní nemovitosti (14). Tuzemští investoři stáli za 26 transakcemi z celkových 46, a více než polovina těchto případů se týkala mimopražských nemovitostí.
- Celkový roční objem realitních investic v Praze dosáhl €859 milionů. Ve srovnání s předchozím rokem (€2,47 miliardy) se jednalo o pokles o 65 % a o 57 % oproti pětiletému průměru. Nejvyšší zájem investorů v Praze i nadále směřoval k administrativním budovám (65 % z celkových ročních investic), za nimiž následovaly maloobchodní nemovitosti se 16% podílem.

### Objem investic dle původu kapitálu (v milionech €)




**Zdroj** Savills

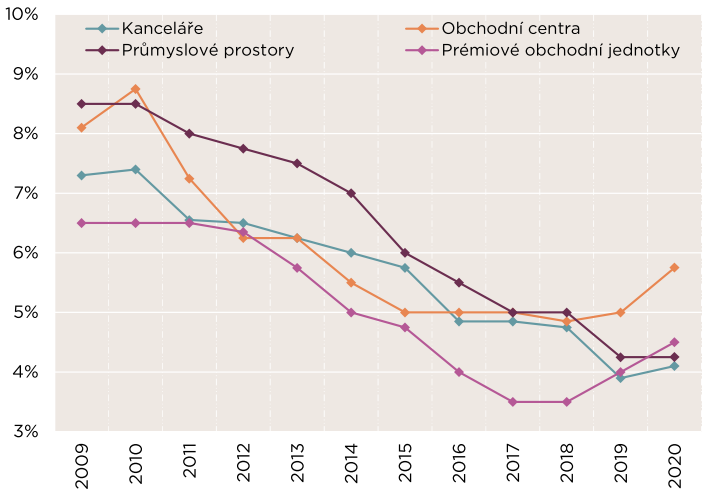
## VÝHLED

- Chuť investorů i objem jejich disponibilního kapitálu pro investiční akvizice zůstávají vysoké. Překážkou pro vyšší počet transakcí, především v kategorii „non-core“ nemovitostí, může představovat konzervativnější přístup bank a nedostupnost snadného financování.
- Aktivita investorů byla v roce 2020 utlumena, což se odrazilo v meziročním poklesu investic. K dispozici však zůstává významný objem kapitálu připraveného pro realitní transakce. Retailové fondy a fondy kvalifikovaných investorů vybrali od investorů vysoké příspěvky a nyní potřebují usilovat o akvizice, které by umožnily využití tohoto kapitálu v prostředí nízkých úrokových sazeb.
- V průběhu roku 2020 měli majitelé nemovitostí 9 měsíců na to, aby dali vlastní nemovitosti do pořádku a přečkali období nejistoty. Mezitím byl na trhu uzavřen omezený počet transakcí, které poskytují určitou indikaci současných cen. Majitelé nemovitostí, kteří plánovali prodej, nyní mohou na trh vstoupit, aniž by čelili hypotézám o nedobrovolném prodeji.
- Investiční trh v ČR bude přinejmenším do léta 2021 celkem aktivní. Pandemická krize sice nadále přetrvává ale prodávající povzbudí neustávající zájem investorů a vysoké hodnoty uzavíraných transakcí.

## VÝNOSOVÁ MÍRA

- Yieldy u nemovitostí kategorie „core“ v prémiových lokalitách prokázaly svoji odolnost i v roce 2020.
- Po mírném nárůstu v první polovině roku, se výnosy za nejlepší kancelářské budovy ve druhém pololetí ustálily na hodnotě 4,10 %. Míra neobsazenosti v pražských kancelářských budovách zůstala vůči pandemii poměrně rezistentní a od 1. čtvrtletí do konce roku se zvýšila pouze o 160 bazických bodů na 7 %. Největší překážkou vyššího počtu transakcí v kategorii „core“ nemovitostí je nedostatek těchto investičních produktů.
- Přestože byl nejvyšší počet transakcí v roce 2020 uzavřen v maloobchodním sektoru, v kategorii prémiových obchodních center nebyla prodána žádná nemovitost a pro tento produkt tedy na trhu chybí průkazná evidence. Odhadovaná míra výnosnosti u prvotřídních obchodních center tedy zůstala na úrovni 5,75 % (o 75 bps výše než na začátku roku 2020). Jelikož se jedná o jeden z realitních sektorů, které byly pandemií nejvíce zasaženy, doporučujeme při odhadování yieldů u prémiových obchodních center zachovávat i nadále určitou opatrnost.
- Navzdory pozitivnímu vývoji na trhu pronájmů průmyslových nemovitostí a silné poptávce přicházející ze sektoru maloobchodu a e-commerce, je na českém trhu nedostatek prvotřídních a dlouhodobě pronajatých průmyslových nemovitostí, nacházejících se v prémiových lokalitách. Yieldy u takových nemovitostí jsou odhadovány na úrovni 4,25 %, což je o 25 bps níže než v polovině roku, kdy dosahovaly 4,50 %.

### Výnosy



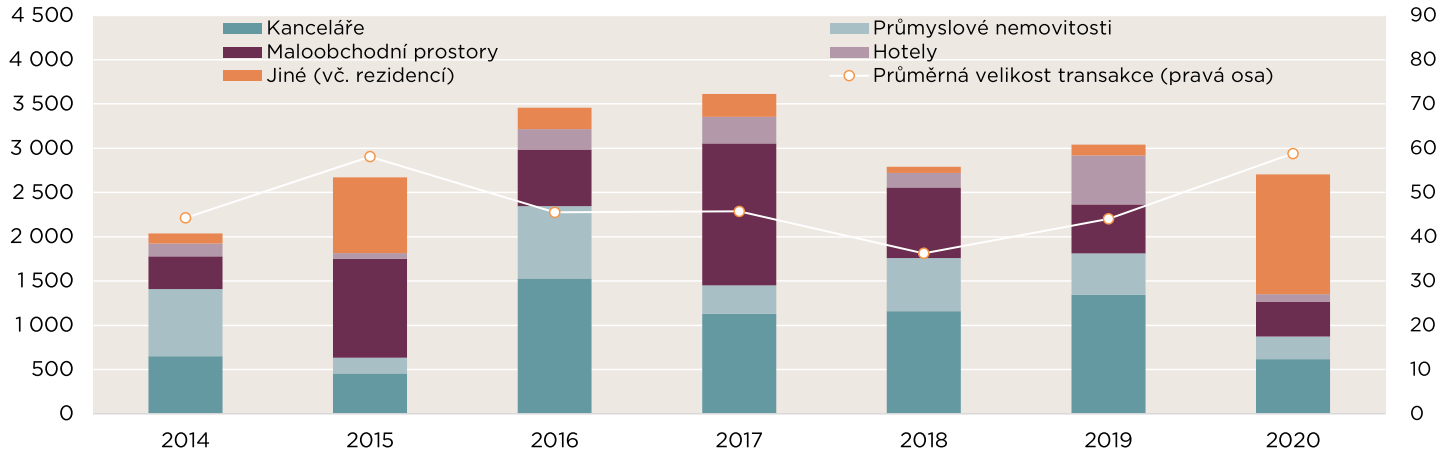

**Zdroj** Savills

### Vybrané investiční transakce roku 2020

| NEMOVITOST | PRODÁVAJÍCÍ | KUPUJÍCÍ | CENA |
|---|---|---|---|
| **RESIDOMO PORTFOLIO** (rezidence, Ostrava) | Residomo | Heimstaden Bostad | €1,3 miliardy |
| **CHURCHILL SQUARE** (kanceláře, Praha) | Penta | Českomoravská Nemovitostní a CFH | více než €100 milionů |
| **KOTVA SHOPPING CENTRE** (maloobchod, Praha) | PSN | Generali Real Estate | více než €100 milionů |
| **GOODMAN PORTFOLIO** (průmysl, Praha a krajská města) | Goodman | GLP | více než €100 milionů |

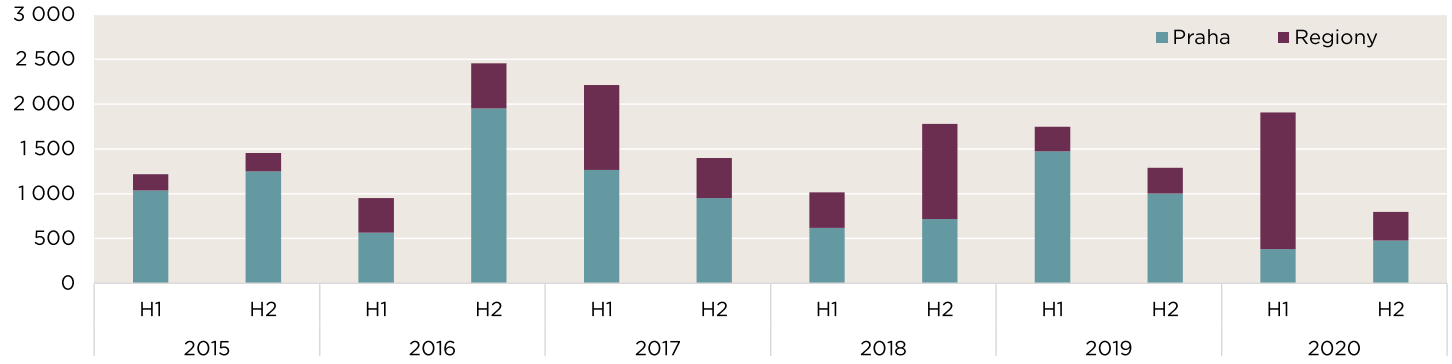
**Zdroj** Savills

## Celkové roční investiční objemy dle realitního sektoru - Česká republika (v milionech €)



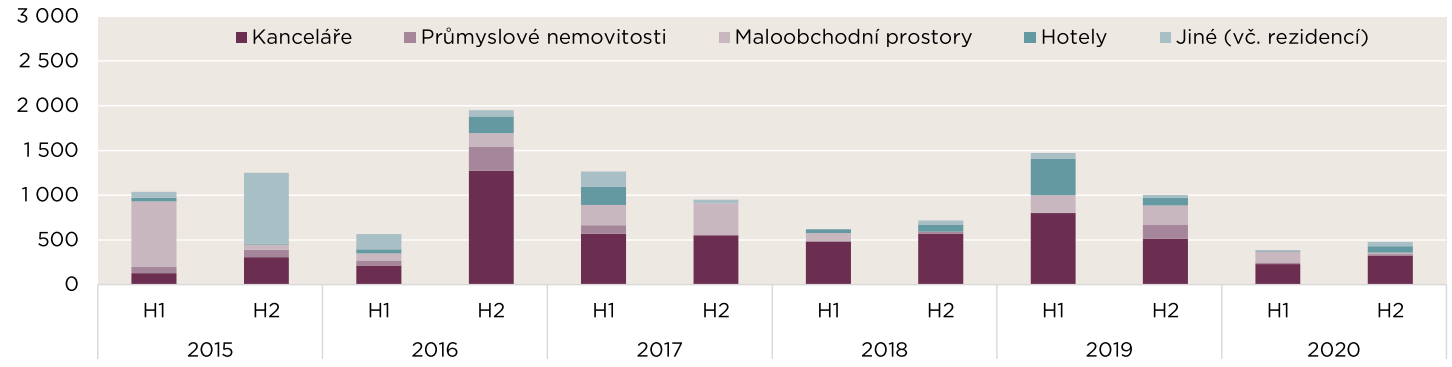

**Zdroj** Savills

## Pololetní investiční objemy dle realitního sektoru - Praha vs. regiony (v milionech €)



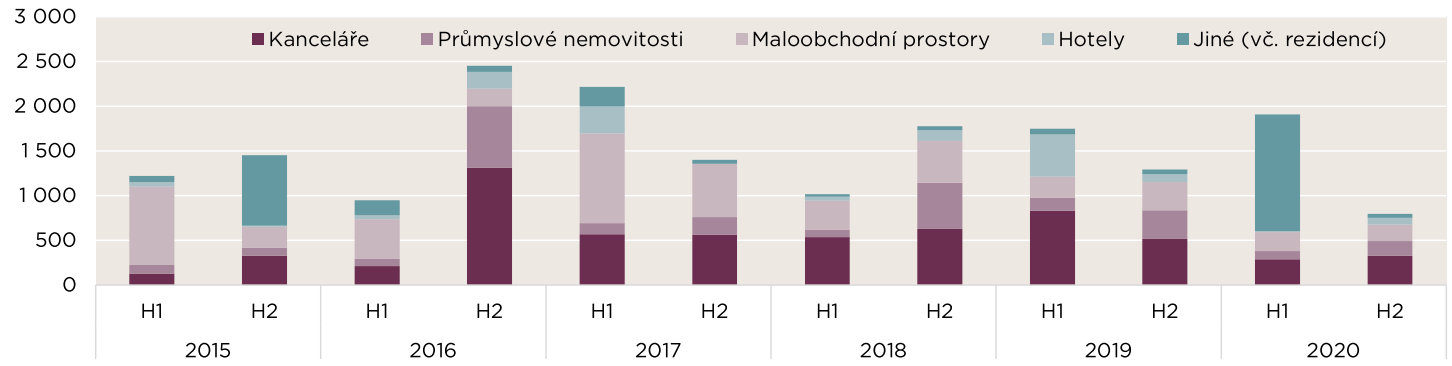

**Zdroj** Savills

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




**Zdroj** Savills

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




**Zdroj** Savills



**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