MARKET IN MINUTES
Savills Research

Česká republika - Investiční trh – 3. čtvrtletí 2021

Investiční trh v České republice

savills


Logistics Park Nošovice

EKONOMICKÝ PŘEHLED

RŮST HDP
2,5 %
PŘEDIKCE 2021

INFLACE (CPI)
5,8 %
ŘÍJEN 2021

NEZAMĚSTNANOST V ČR
2,7 %
ZÁŘÍ 2021

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA
€1 493
(38 275 KČ)
PRŮMĚR ČR,
Q2 2021

SMĚNNÝ KURZ
25,50
CZK/EUR
PRŮMĚR Q3 2021

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
3,4 %
MEZIROČNÍ ZMĚNA,
ZÁŘÍ 2021

Zdroj ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí ČR

INVESTIČNÍ TRH: 1. - 3. ČTVRTLETÍ 2021

- Kumulativní objem transakcí za první tři čtvrtletí roku 2021 dosáhl celkem €1,05 miliardy, meziročně tak klesl o 53 % a ve srovnání s před-pandemickým rokem 2019 jde o 55% pokles.
- Velký počet připravovaných transakcí však naznačuje pozitivní náladu investorů pro nadcházející rok.
- V prvních třech čtvrtletích letošního roku bylo uzavřeno 42 transakcí. Oproti stejnému období roku 2020 je to sice o 9 více, ale aktivita je stále pod úrovní předešlých let (v 1. - 3. čtvrtletí 2019 bylo uzavřeno 48 transakcí a o rok dříve 55).
- Největší podíl na objemu investic ve 3. čtvrtletí měl průmyslový sektor, který představoval 58 % čtvrtletní investiční aktivity. Za první tři čtvrtletí letošního roku však celkově zůstávají nejpopulárnější kanceláře s 37% podílem na celkovém letošním objemu investic.
- Tuzemští investoři se na celkovém objemu transakcí v letošním roce podíleli 44 %. Přeshraniční investice (zbývajících 56 %) byly taženy především evropským kapitálem, který představoval 25 % celkových investic za první tři čtvrtletí roku 2021.
- Výnosy z prvotřídních nemovitostí zůstaly stabilní napříč realitními sektory a vzhledem k omezené nabídce kvalitních nemovitostí očekáváme, že zůstanou beze změn i nadále.

Investiční trh v České republice
ve 3. čtvrtletí 2021

€328 milionů
Celkový objem investic ve 3. čtvrtletí 2021 (meziročně +8 %)

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

Zdroj Savills

EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Česká ekonomika se s pokračujícím rokem 2021 i nadále potýká s dopady pandemie COVIDU-19. I přes stále trvající částečné restrikce však byl vývoj HDP vcelku příznivý a ve 2. čtvrtletí dosáhl meziročního růstu 8,1 %. Ve 3. čtvrtletí 2021 by měl, podle předběžných údajů, meziroční růst HDP dosáhnout 2,8 %.

- Vzhledem k tomu, že se opět začíná projevovat sezónnost Covid-19 a jsou přijímána související opatření, panuje optimismus, že zkušenosti z předchozích 18 měsíců zmírní ekonomický dopad pandemie. Podle predikce Ministerstva financí by měl meziroční růst HDP v roce 2021 dosáhnout 2,5 % a v roce 2022 zrychlit na 4,1 %.

- Automobilový sektor, největší odvětví českého hospodářství a významný tvůrce HDP, se však nadále potýká s výpadkem dodávek některých komponentů. Výrobci dokonce museli částečně omezit nebo i zastavit produkci. Zatím není pravděpodobné, že by se do konce roku výroba rozjela naplno, což se může negativně projevit i na ekonomickém vývoji ČR a zbrzdit růst HDP.

INFLACE

- V porovnání s 1.čtvrtletím 2021, kdy míra inflace v průměru dosáhla 2,4 %, se její úroveň v říjnu 2021 výrazně zvýšila na 5,8 %. ČNB předpokládala, že se inflace v posledních měsících roku 2021 bude dále pohybovat výrazně nad horní hranicí tolerančního pásma a zakončí rok v průměru na úrovni 3,7 %. Vzhledem k výraznému nárůstu míry inflace se Bankovní rada ČNB v listopadu 2021 rozhodla zvýšit dvoutýdenní repo sazbu o 125 bazických bodů (bps) na 2,75 % (největší zvýšení od roku 1997). ČNB chce tímto krokem zpomalit růst inflace, která by měla dle prognóz dosáhnout na začátku roku 2022 téměř 7 %, a navrátit její míru k 2% cíli do 12-18 měsíců. Podle predikce ČNB tak inflace v roce 2022 dosáhne ročního průměru 5,6 % a v roce 2023 opět zpomalí, přiblíží se k inflačnímu cíli a bude oscilovat kolem 2,1 %.

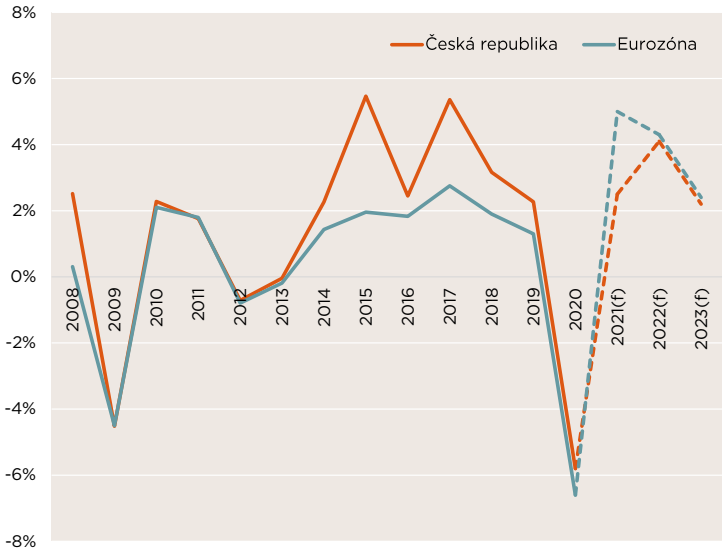
MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- I když meziroční nárůst maloobchodních tržeb v září dosahoval kladných čísel (+3,4 %), ve srovnání s dosaženými výsledky v letních měsících (+5,5 % v červenci a +4,1 % v srpnu) došlo k mírnému zpomalení. Významný podíl na nárůstu tržeb v září měly hlavně internetové a zásilkové obchody (meziročně +15,6 %) a obecně tržby za nepotravinové zboží, které vykázaly meziroční růst 6,7 %. Zářijové údaje jsou ovlivněny především oslabenou poptávkou domácností způsobenou růstem cen energií a jiných nákladů na bydlení a také obavami z další vlny epidemie. Přestože maloobchodní tržby v září oslabily, ČSÚ dospěl k závěru, že trend v maloobchodu se již vrátil na stejné tempo růstu jako před krizí a tržby by měly nadále růst. Predikce vývoje je do značné míry vázána i na další vývoj pandemie, předpokládá se však, že díky postupnému promořování a očkování populace již nebudou zavedena tak striktní opatření a pozitivní trend bude pokračovat i nadále.

NEZAMĚSTNANOST

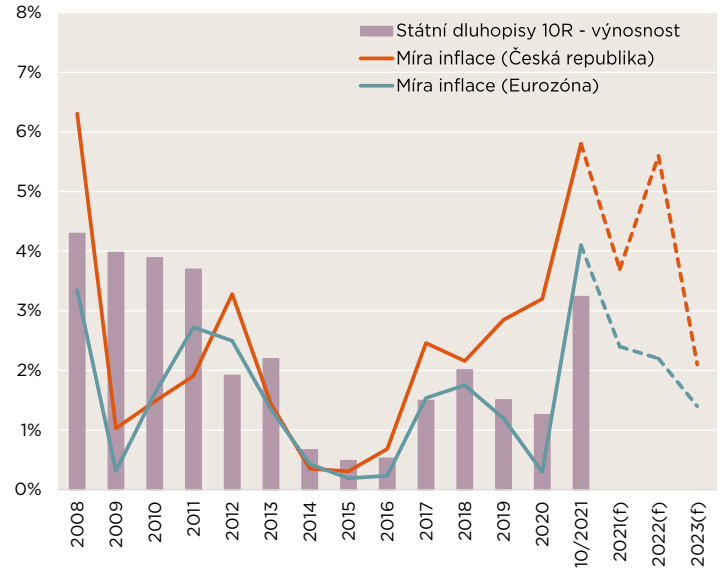
- Česká republika si nadále udržuje nízkou úroveň nezaměstnanosti; podle údajů ČSÚ se v srpnu 2021 nezaměstnanost snížila na 2,7 %, což je ve srovnání s průměrem EU (srpnu 6,7 %), o 400 bps méně. V souvislosti s uvolňováním restrikcí a obnovení hospodářských aktivit (hlavně v gastronomii, službách a hotelnictví) se opět zvyšuje poptávka po práci a Ministerstvo financí predikuje pokračující snižování míry nezaměstnanosti. V roce 2021 by tak v průměru měla dosáhnout 3,0 % a pro rok 2022 se předpokládá její další pokles na 2,7 %. Vývoj nezaměstnanosti však bude do značné míry záviset také na vývoji v automobilovém průmyslu, v němž je celkem zaměstnáno více než 182 000 lidí. Zmíněné omezení výroby může vést k propouštění, čímž může dojít k nárůstu míry nezaměstnanosti nad očekávanou úroveň.

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



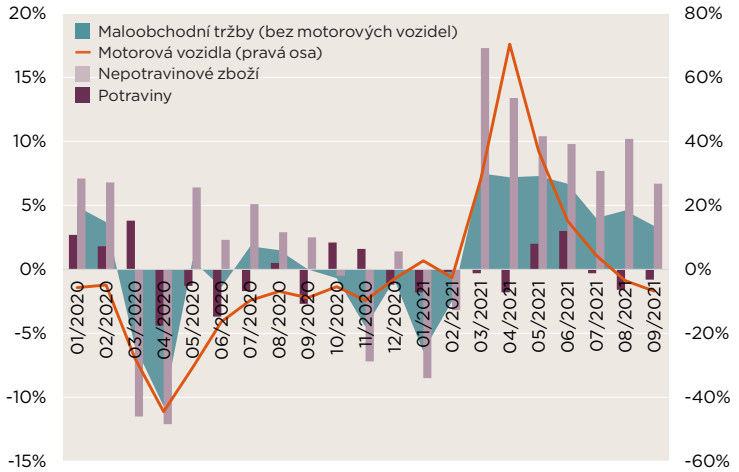
Zdroj Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



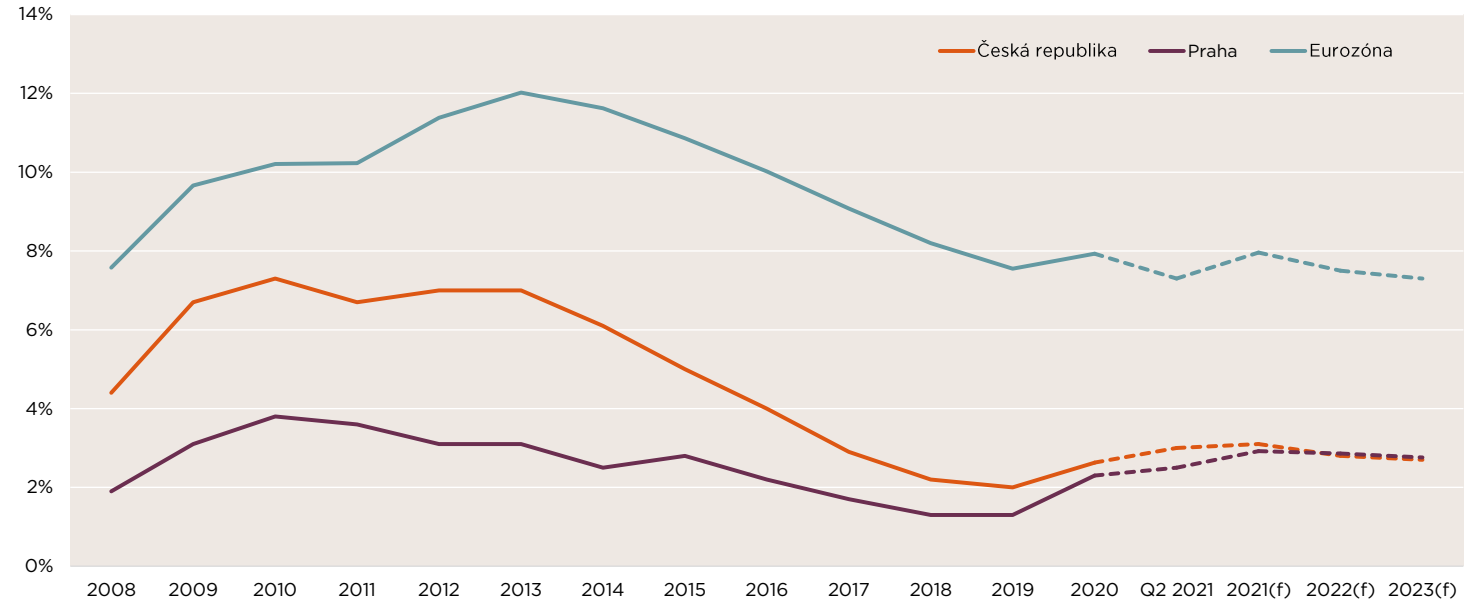
Zdroj Oxford Economics, European Economic Forecast, Eurostat, ČNB, Ministerstvo financí ČR

Maloobchodní tržby (meziročně, %)



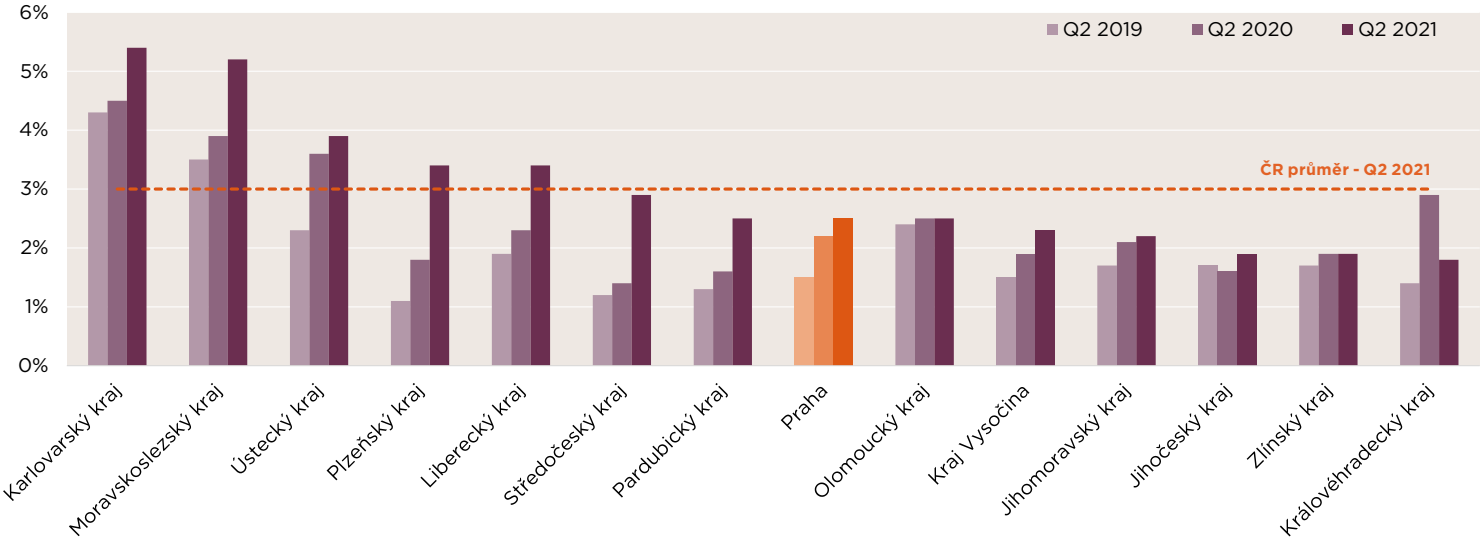
Zdroj ČSÚ, Savills

Míra nezaměstnanosti



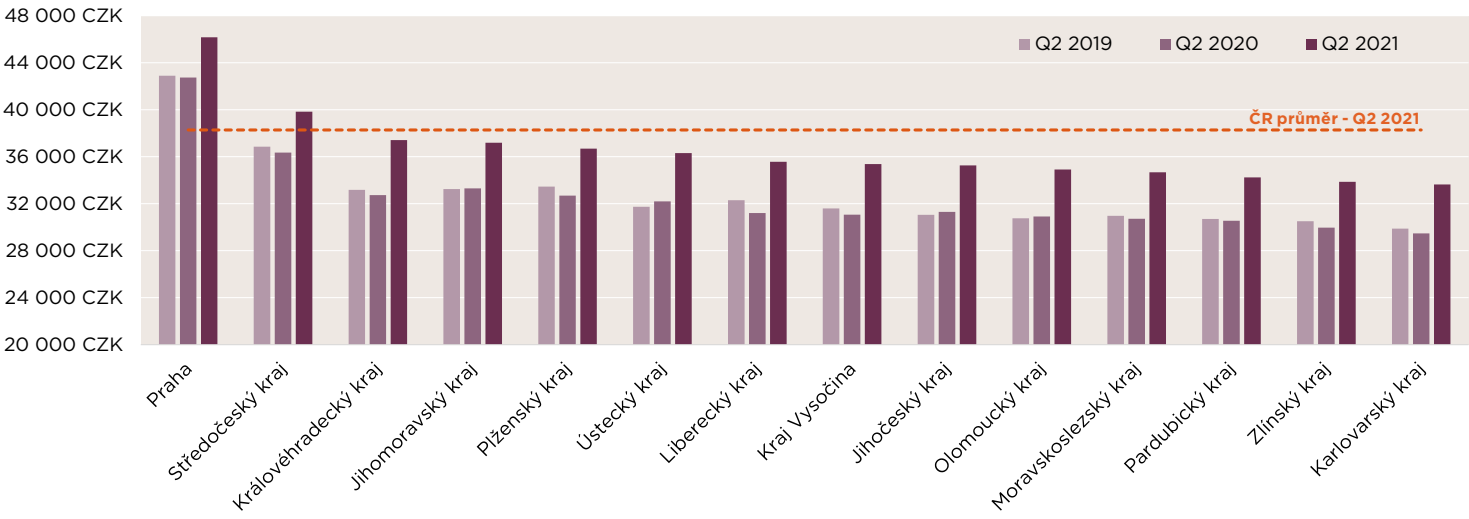
Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

VÝVOJ NA TRHU INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ - Q3 2021

- Ačkoli se zdá, že český trh investic do nemovitostí se pomalu dostává z pandemické krize, investice do komerčních realit byly i ve 3. čtvrtletí utlumené. Čtvrtletní objem transakcí dosáhl €328 milionů, což představovalo 24% pokles oproti předchozímu čtvrtletí, ale meziroční nárůst o 8 %.

- Investičním objemům ve 3. čtvrtletí vévodily průmyslové nemovitosti, které přesáhly €189 milionů (58 % čtvrtletního objemu). Investice do maloobchodních nemovitostí (převážně nákupních parků) v tomto čtvrtletí prudce vzrostly na úroveň €94 milionů (29% podíl), což byl pro tento sektor zatím nejvyšší čtvrtletní výsledek v letošním roce. Naopak, kancelářský sektor, který většinou na trhu dominuje, přispěl pouze €44,5 miliony (14% podíl), což je nejméně od 3. čtvrtletí 2020.

- Vzhledem k tomu, že investice do kanceláří nedosahovaly ve 3. čtvrtletí 2021 svých běžných objemů, většina investic putovala do regionálních trhů (€231 milionů). Pražské nemovitosti prodané během 3. čtvrtletí 2021 dosáhly souhrnné částky pouhých €97 milionů.

- Ve 3. čtvrtletí letošního roku bylo evidováno celkem 14 transakcí, což značí mírný nárůst oproti 11 transakcím uzavřeným ve 3. čtvrtletí 2020. Šest z prodaných nemovitostí byly maloobchodní objekty, pět transakcí bylo uzavřeno v sektoru průmyslových nemovitostí a zbývající tři transakce představovaly administrativní budovy.

- Průměrná velikost transakce klesla z €29 milionů v předchozích čtvrtletích na €23 milionů v tomto čtvrtletí, přičemž čtvrtletní průměr v letech 2018-2019 činil zhruba €40,5 milionu.

- Polovinu čtvrtletního objemu transakcí (€164 milionů) vytvořili tuzemští investoři, kteří nakoupili 11 ze 14 prodaných nemovitostí. Přeshraniční investice tvořily druhou polovinu objemu investic ve 3. čtvrtletí 2021, přičemž největší část zahraničního kapitálu pocházela z Číny a USA.

VÝNOSOVÁ MÍRA

- Od 3. čtvrtletí 2020 zůstávají yieldy ve všech realitních sektorech beze změny. Výnosy z prvotřídních kancelářských aktiv v Praze se stále drží kolem 4,10 % a výnosy z nejlepších průmyslových budov jsou na úrovni 4,25 %. Vzhledem k dlouhodobé absenci transakcí v segmentu nejlepších pražských nákupních center umístěných v centru města zůstává odhadovaný yield kolem 5,75 %. Hodnota velmi atraktivních projektů nájemního bydlení v Praze se drží kolem 4,00 %.

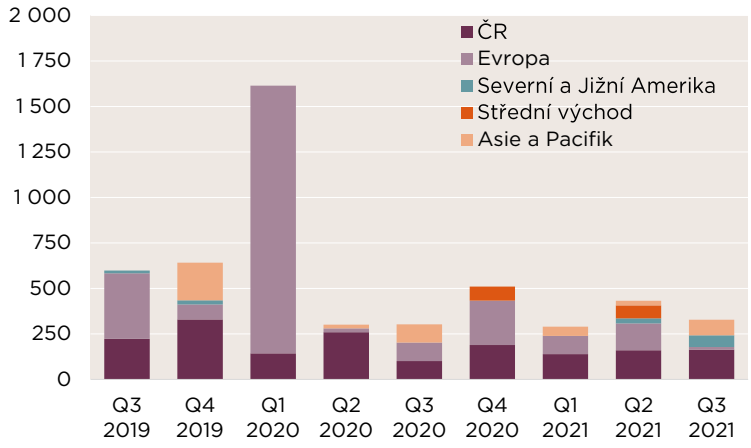
VÝHLED

- Loňský objem transakcí ve výši €2,73 miliardy (z čehož polovina připadla na prodej portfolia Residomo) nebude letos překonán ani dosažen, jelikož některé transakce byly kvůli pandemii koronaviru odloženy a budou uzavřeny až v roce 2022. Celková letošní investiční aktivita pravděpodobně dosáhne zhruba €1,7 miliardy. Pokud z investičních objemů za rok 2020 odstraníme ojedinělou transakci Residomo, mohly by se letošní výsledky pohybovat o 20 % výše.

- Mimořádně dobře fungující trh průmyslových nemovitostí, který vykazuje rekordní nájemní aktivitu, historicky nejnižší úroveň neobsazenosti a v posledních devíti měsících i výrazný růst nájemného, přitahuje stále více investorů. Podobně jako v kancelářském sektoru se však na trhu neobjevuje příliš mnoho investičních příležitostí.

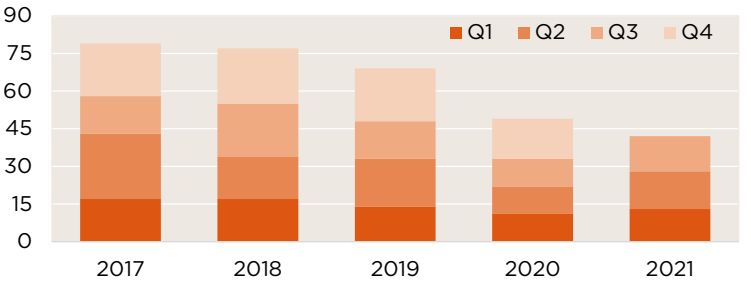
- Očekáváme, že výnosové míry z prvotřídních nemovitostí (prime yields) zůstanou bez výraznějších výkyvů i v blízké budoucnosti.

Původ kapitálu (v milionech €)



Zdroj Savills

Počet uzavřených transakcí dle čtvrtletí



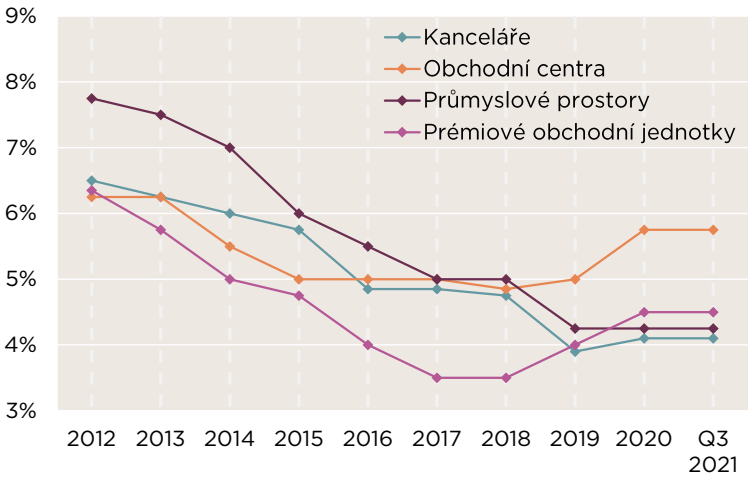
Zdroj Savills

Největší investiční transakce 3. čtvrtletí 2021

NEMOVITOST	PRODÁVAJÍCÍ	KUPUJÍCÍ	CENA
P3 PORTFOLIO (průmysl, regiony)	P3 Logistic Parks (GIC)	CGL Investment Holdings Corp.	€50-100 milionů
LOGISTICS PARK NOŠOVICE (průmysl, regiony)	Concens Investments & Colorizo Investment	EQT Exeter	€50-100 milionů
CELETNÁ 7 (prémiové obchodní jednotky, Praha)	soukromý investor	soukromý investor	€25-50 milionů

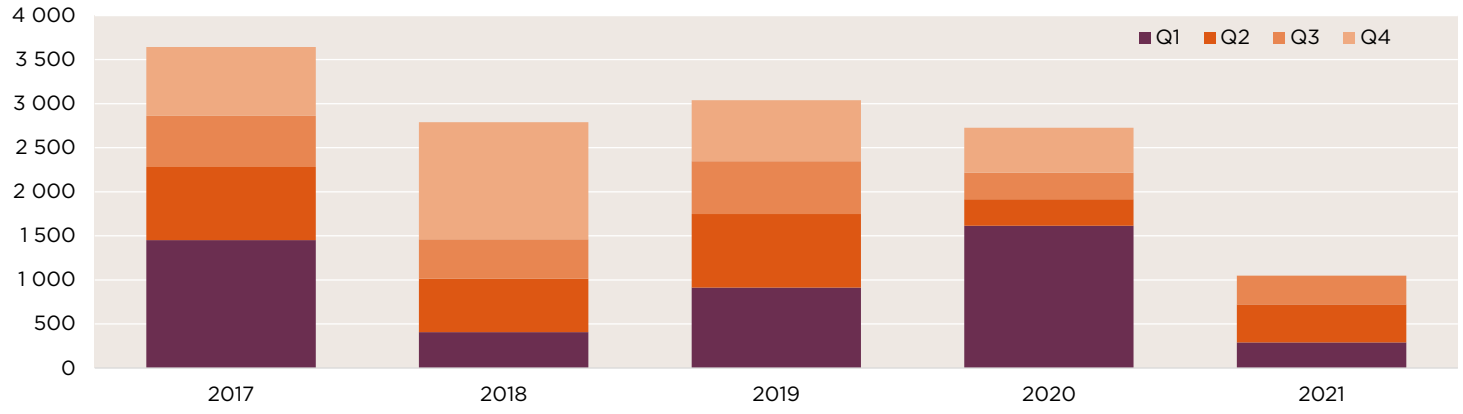
Zdroj Savills

Výnosy



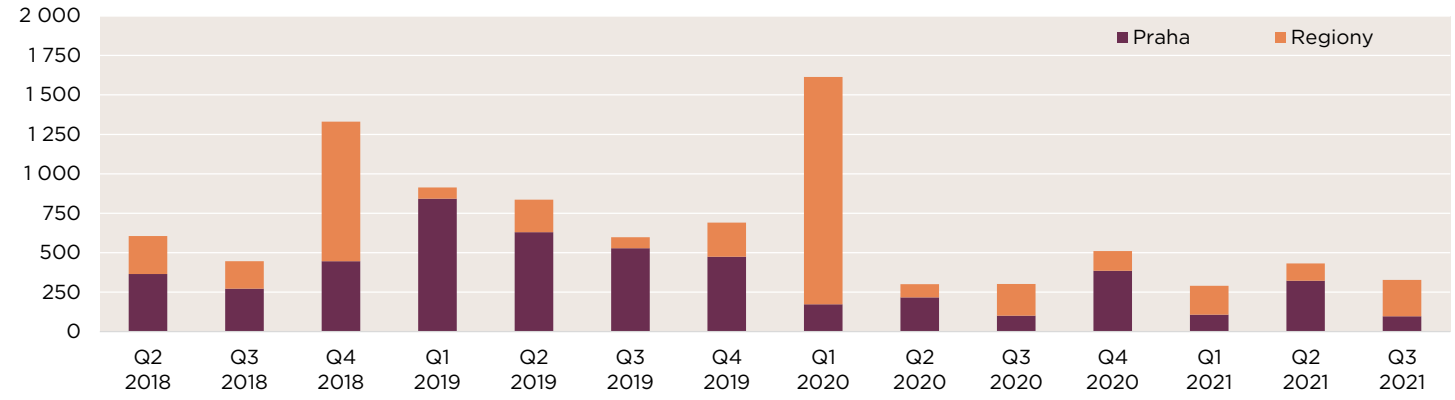
Zdroj Savills

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



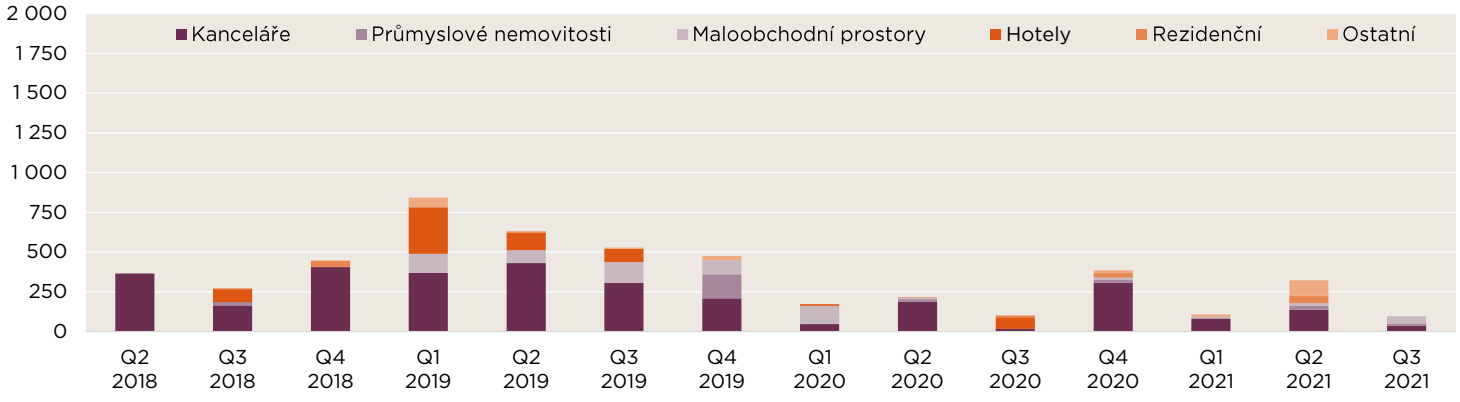
Zdroj Savills

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



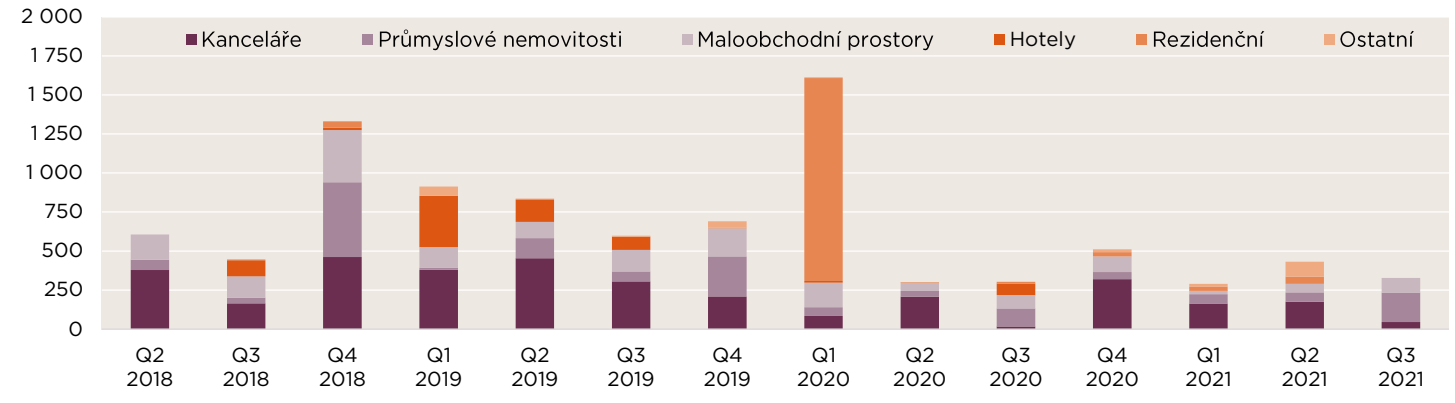
Zdroj Savills

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



Zdroj Savills

Čtvrtletní 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