



CB RICHARD ELLIS

Slovenský trh komerčných nehnuteľností

11. december 2008

- Dopady finančnej krízy na realitný trh***
- Situácia na slovenskom trhu komerčných nehnuteľností***
- Trendy a vývoj do budúcnosti***

Globálne dopady finančnej krízy

- Strata dôvery
- Neistota ohľadom hodnoty
-tri základné dopady:
 - *Náklady na financovanie a neschopnosť finančných inštitúcií efektívne sa refinancovať*
 - *Firemný sektor hlavne podnikajúci v oblasti služieb, ktorý tvorí významú časť nájomcov*
 - *Podnikateľské prostredie a celkový ekonomický vývoj*

- Nehnutelnosti ako investičný produkt naďalej atraktívny
 - *Vhodný diverzifikačný element*
 - *Atraktivita výnosov*
- Vyššie výnosy v porovnaní s vyspelou Európou
 - *Rast HDP, zamestnanosti a reálnych miezd*
 - *Nedokonalá infraštruktúra*
 - *.....lepšie vyhliadky ohľadom úrovne nájomov*

Situácia na Slovensku

- Komerčné nehnuteľnosti stále atraktívne
 - *Ekonomický rast*
 - *Zavedenie jednotnej európskej meny*
 - *Výhodné daňové prostredie*
 - *Nerozvinutá infraštruktúra*
 - *Dostatok kvalifikovanej pracovnej sily a mzdové náklady*
 - *Lokalita Slovenska v rámci strednej Európy*
- Situácia na trhu
 - *Nedostatok vhodných investičných produktov*
 - *Volatilita ponuky hlavné riziko (v počte m² a v čase)*
 - *Nedostatok likvidity (t.j. počet transakcií)*
 - *Nižšia úroveň nájmov v porovnaní s ostatnými krajinami strednej európy a rastové vyhliadky do budúcnosti*

Dopady finančnej krízy na slovenský trh

- Menší počet investičných transakcií
- Financovanie
 - *Vyššia cena peňazí*
 - *Nižšia úroveň podielu cudzích zdrojov*
 - *Väčšia selekcia projektov zo strany bánk*
 - *Väčší monitoring úspechu jednotlivých projektov*
 - *Väčšia úroveň požadovného zazmluvnenia*
- Prehodnocovanie projektov zo strany developerov
- Menší dopyt zo strany nájomcov
- Vyšší počet sale – leaseback transakcií
- **Nižšie ceny**
- Najmenší dopad na stredný a nižší stredný rezidenčný segment

- Ponuka na trhu

- *Bratislava Research Forum – 1.16 mil. m² kancelárskej plochy v Bratislave (A a B) z toho 687 tis. m² triestorov typu A*
- *68 000 m² voľnej plochy triestorov typu A (3Q 2008), približne 10% uroveň neobsadenosti. Predpoklad ku koncu roka približne 8%*
- *Približne 250 tis. m² v súčasnosti vo výstavbe z toho približne 140 tis. sa predpokadá že bude dokončené v r. 2009*
- *Prime rent 18 Eur, Headline Rent 12 – 14 Eur (9-12 eur mimo centra)*
- *Priemerná úroveň nájmu približne 12,5 Eur*

- Dopyt

- *120 tis. m² v r. 2007, predpoklad 80 – 100 tis. m² v r. 2008*
- *Priemerná úroveň transakcie 763 m² v r. 2008, 880 m² v r. 2007*

Industriálne nehnuteľnosti

- Ponuka na trhu

- *Približne 734 tis. m² moderných priestorov na Slovensku*
- *Hlavné lokality: Okolie D1, Senec, Galanta, Nové Mesto n/ Váhom, Okolie D2 Malacky*
- *Ostatné lokality Trenčín, Martin, Prešov a Košice naberajú na atraktivite*
- *35 000 m² voľnej plochy priestorov typu A (3Q 2008), približne 4,75% uroveň neobsadenosti*
- *Približne 226 tis. m² v súčasnosti vo výstavbe*
- *Prime rent 4,5 Eur, Headline Rent 3,65 Eur*

- Dopyt

- *253 tis. m² v r. 2007, predpoklad 270 tis. m² v r. 2008*
- *Priemerná úroveň transakcie 6 247 m² v r. 2008*

- Situácia na trhu

- *Približne 295 tis. m² v Bratislave a Približne 130 tis. m² vo výstavbe*
- *Približne 289 tis. m² mimo Bratislavy vo výstavbe a celkový predpoklad 1 086 mil. m² sa predpokladá na najbližších 5 rokov z toho 14,5 je ako Big Box*
- *Prime rent približne 60 eur*

Investičný trh komerčných nehnuteľností

- Nedostatok vlastných zdrojov a vyššie nároky zo strany investorov
 - *Reps & Warranties a iné garancie*
 - *Ponuky podmienené úspešným získaním externých zdrojov*
 - *Presum daňového zaťaženia na predávajúceho*
- Dopad finančnej krízy na schémy nižšej kvality veľmi výrazný
- Prime yield
 - *Kancelárie 6,75%*
 - *Retail 6,75%*
 - *Industrial 8%*

Trendy do budúcnosti

- **Väčší dôraz na kvalitu!**
-„Rozumné projekty za rozumné ceny“
- Stop špekulatívnym developmentom
- Väčšia úroveň zazmluvnenia pred výstavbou projektu
- Väčšia zainteresovanosť kvalitných poradcov pri projektoch už od ich začiatku
- Väčší dôraz na vzťah „Lokalita a Produkt“

Ďakujem

CBRE
CB RICHARD ELLIS