



Pohľad na trh nehnuteľností v Európe a na Slovensku

“Finančná kríza”

Bratislava, Január 2009

Miroslav Barnáš

Obsah

1. Makro pohľad

Ekonomické trendy a výhľad

2. Pohľad na trh nehnuteľností Európa

Zdroje a sektory investovania

Investičný trh nehnuteľností

Podmienky pre investovanie

3. Pohľad na trh nehnuteľností Slovensko

Hlavné vlastnosti trhu

Sektory

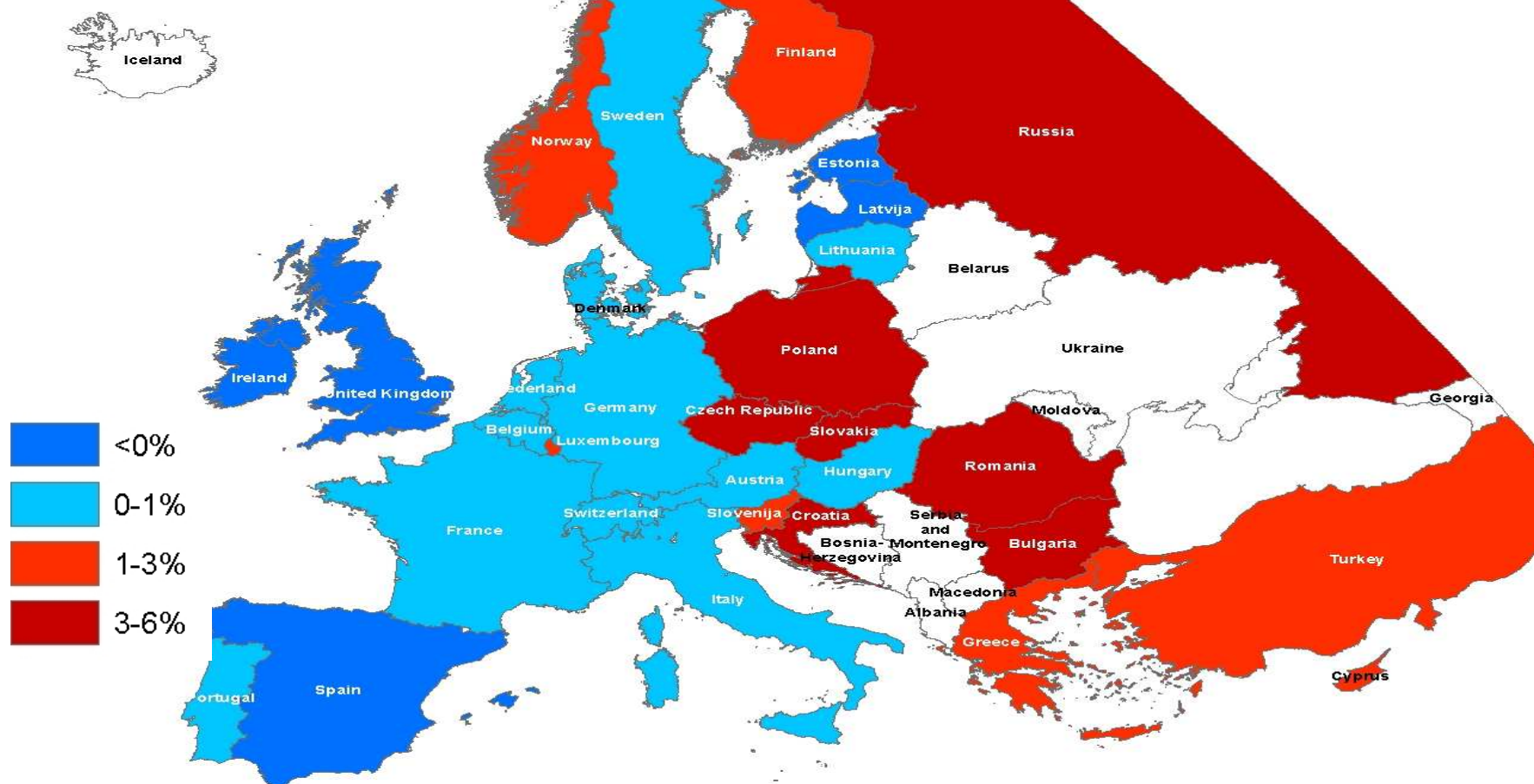
Ekonomické trendy v Európe

- Európa smeruje do recesie, dlhšej a hlbšej ako sa pôvodne predpokladalo
- 5 najväčších ekonomík pocíti pokles GDP „UK -2.0%, Germany -2.1%, France -1.6%, Italy -2.0%, Spain -2.0%
- Hrozí rapídny nárast nezamestnanosti
- Klesanie bankových úrokov, bude sprevádzané zvyšovaním nákladov a prekážok pre financovanie
- Postupné odlžovanie finančných trhov bude trendom po 30 rokoch zadlžovania
- Otázka energetiky bude stále dôležitejšia, USA a Európska Únia zvyšujú svoje obavy o energetickú samostatnosť
- Výrazný pokles cien hlavných komodít v roku 2009
 - Metals -45%
 - Oil prices -45%
 - Construction Tender Prices +5%
 - Food -10%

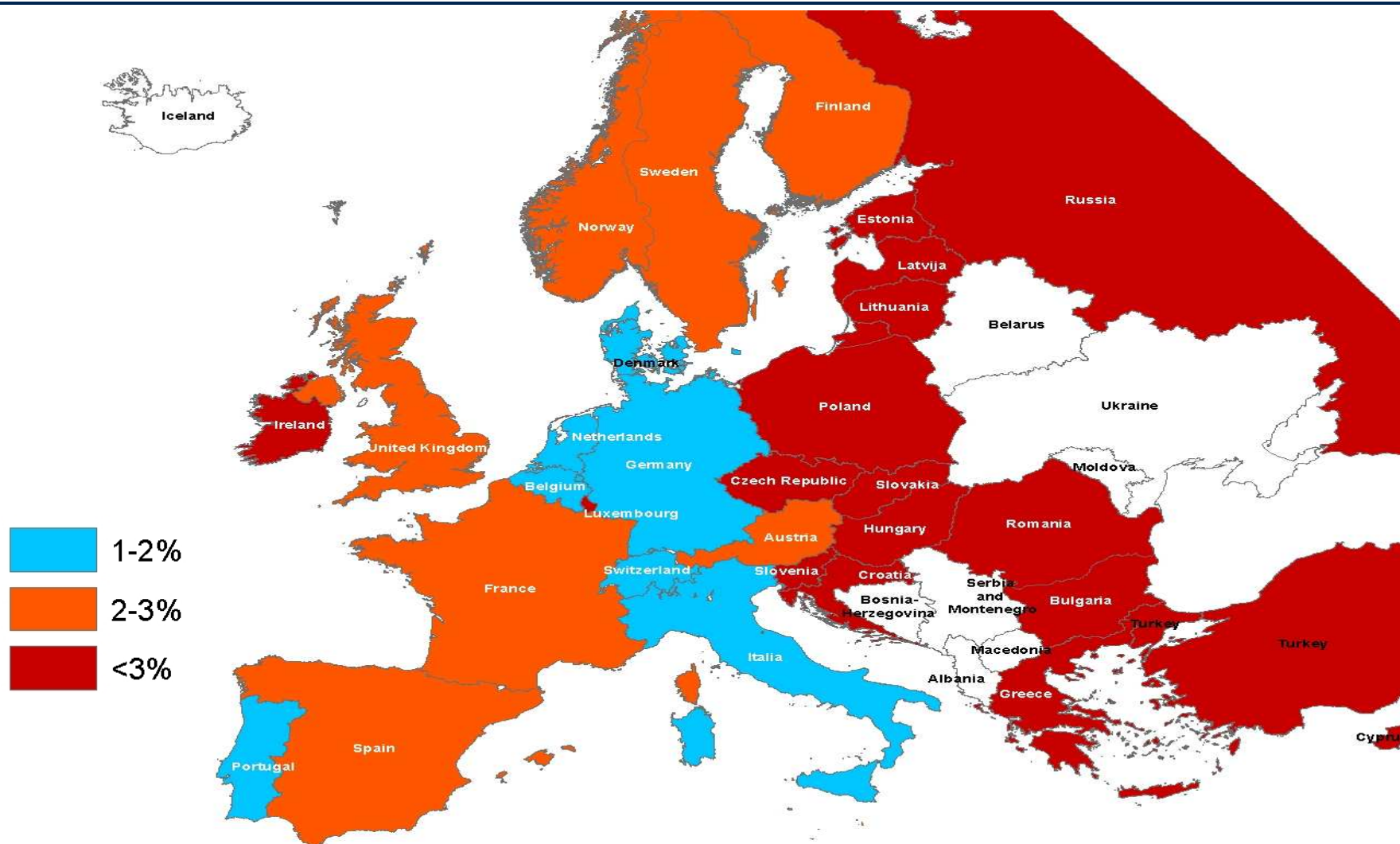
Krátkodobý ekonomický výhled – negativny – a “výnimky”

Predikcie HDP na rok 2009

Predikcie Európskej komisie, Jeseň 2009



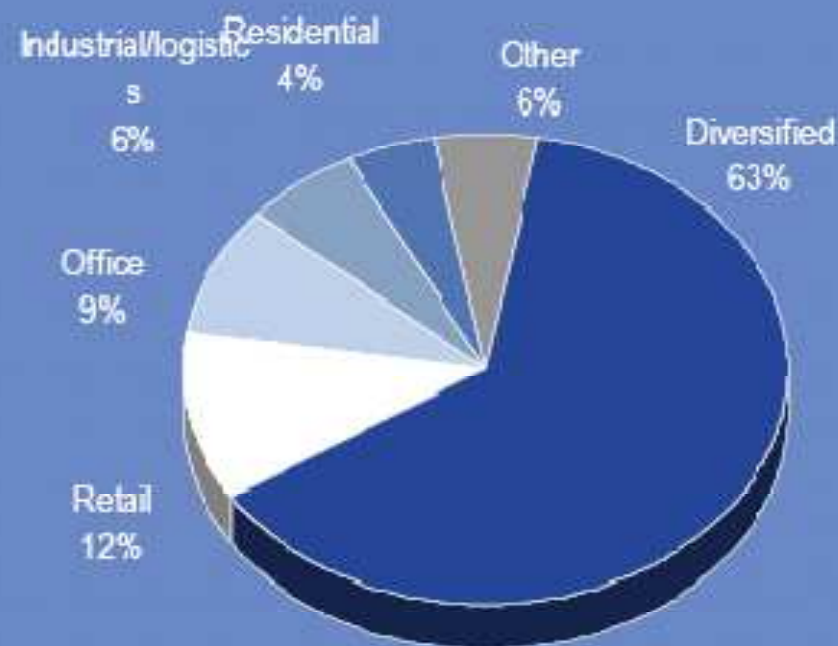
...Dlhodobý výhľad...



Sektory investovania do nehnuteľností

Target Sector

Target Sector	GAV €bn
Diversified	181.0
Retail	33.5
Office	25.7
Industrial	17.7
Residential	12.8
Other	16.3



TOTAL 489 vehicles; GAV €287.0 billion

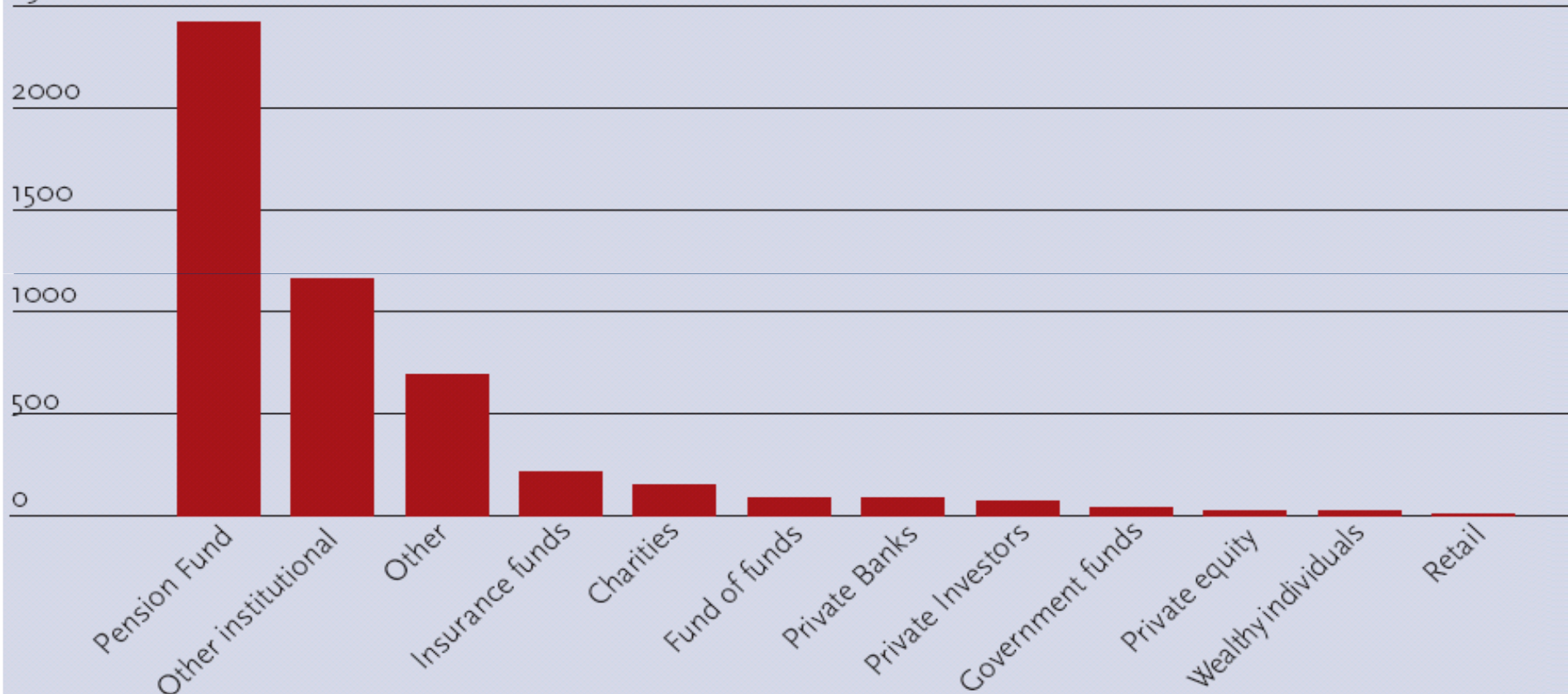
% GAV

Zdroje peňazí

Investors' sources of equity

Retail investors and wealthy individuals have cut back their investment

2500 €m



SOURCE: PROPERTY FUNDS RESEARCH/EG CAPITAL

April 2008

Kto ako počíta...



Investičný trh nehnuteľností – “Changing Conditions”

2008
Stagnujúce trhy



2009 -
Začínajúci pohyb na
trhu

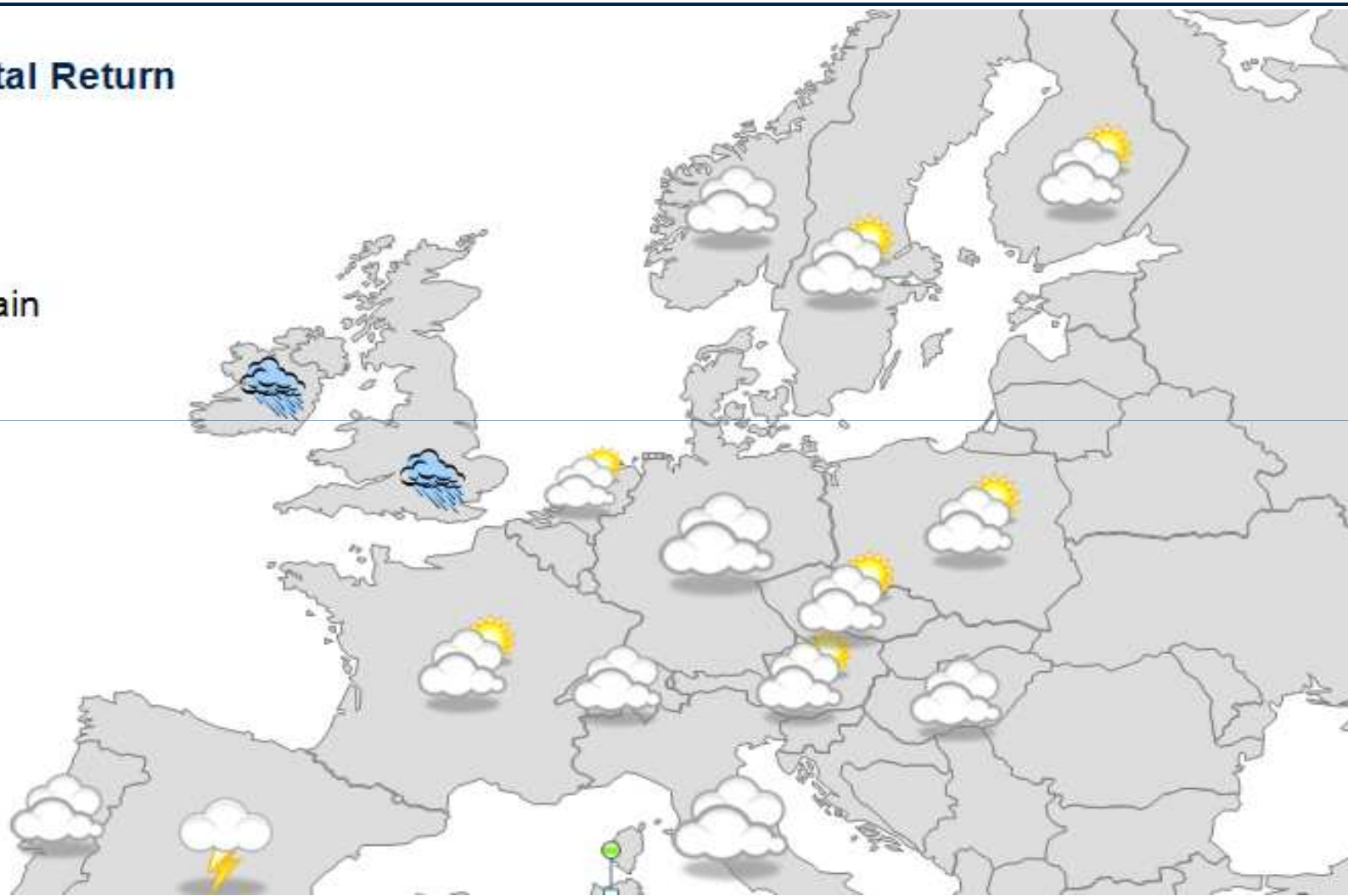


2010 –
Opätovné rozhybanie



Podmienky pre investovanie do nehnuteľností - 2008

Ungeared Total Return



Podmienky a výhľad - 2009

Ungeared Total Return



< 0



Uncertain



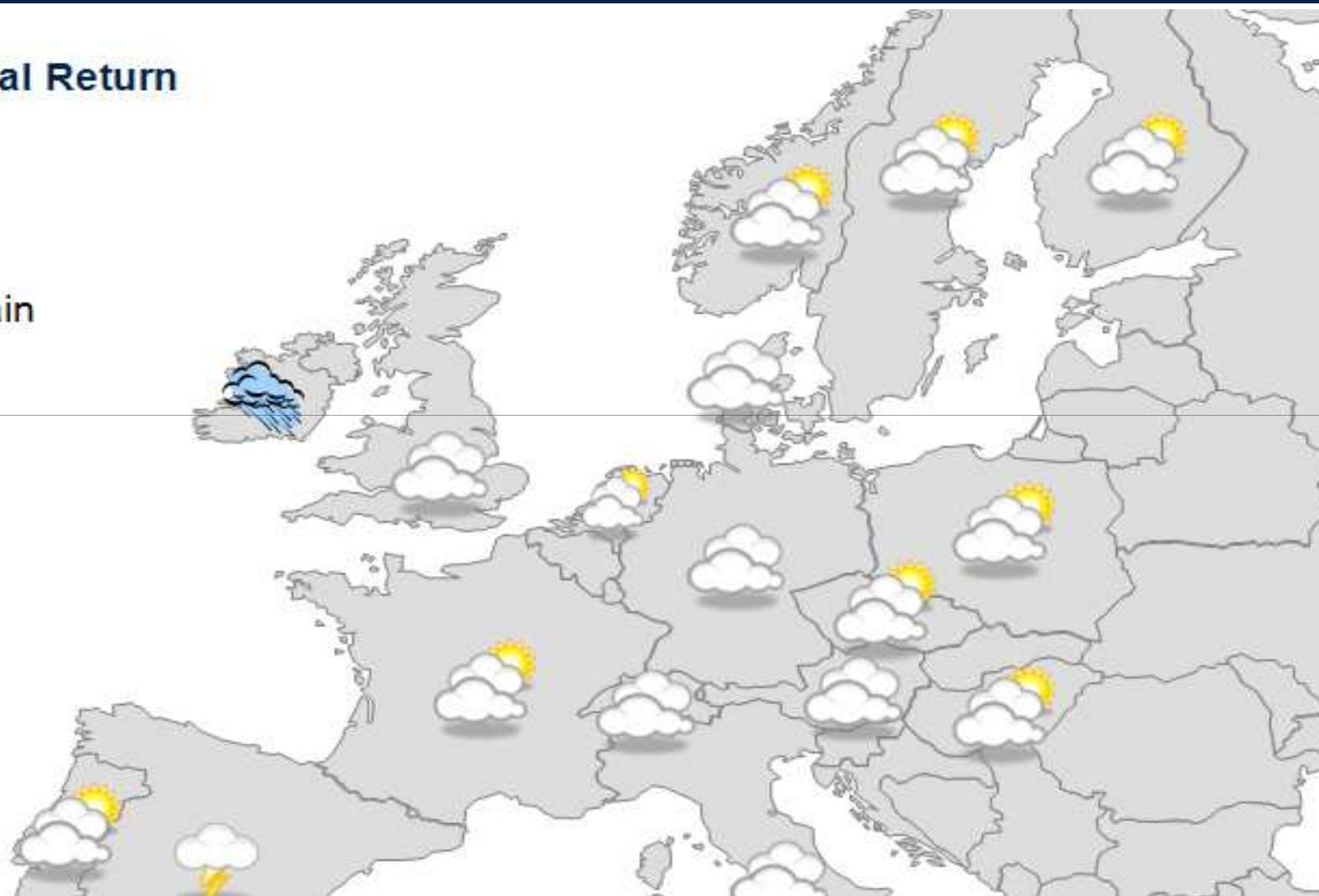
< 5%



≤ 7%



> 7%



Podmienky a výhľad - 2010

Ungeared Total Return



< 0



Uncertain



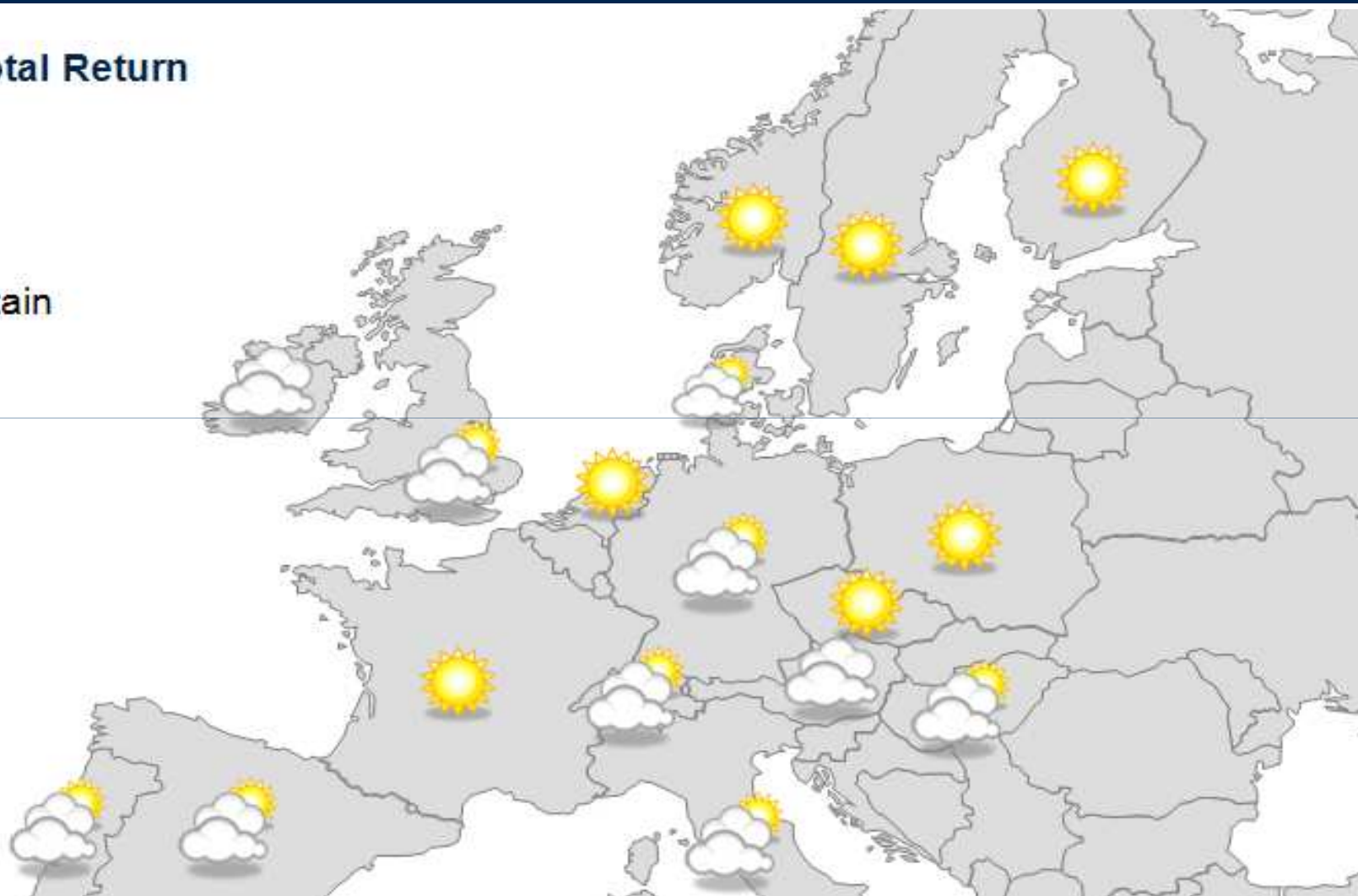
< 5%



≤ 7%



> 7%



Sektory nehnuteľností – Ako budú odolávať?



Kancelárie



Logistika / výroba



Retail

Hlavné vlastnosti trhu nehnuteľností na Slovensku

- Investičný trh úplne zamrazený - v 4. kvartáli 2008 sme nezaznamenali žiadne významné investičné transakcie
- Problémy so získaním financovania pri nových projektoch
- Sprísnené podmienky financovania maximálna výška LTV max. 60 %
- Podmienka začatia výstavby – už nestačí len 25% pre-lease, resp. pre-sale
- Momentálna orientácia trhu jednoznačne v prospech nájomcov a kupujúcich - nie prenajímateľov
- Krátkodobá možnosť negociácie podstatne lepších nájomných podmienok resp. cien nehnuteľností

Rezidenčný investičný trh na Slovensku – výhľad

- Zaujímavé investičné príležitosti
- Potenciál na vyššiu výnosovosť akvizícií
- Očakávané obnovenie dopytu koncových klientov
- Dopyt však už nebude taký silný ako v rokoch 2005 až 2007
- Ustálenie predajných cien
- Pozastavenie uvedenia niektorých projektov na trh
- Problémy projektov s nevhodným strategickým marketingom
- Chýbajúca equity v niektorých projektov
- Dôraz na prípravu projektu – prieskum trhu, štúdium cieľovej skupiny, finančné modelovanie a stanovenie rizika

Rezidenčný trh na Slovensku

Faktory vplývajúce na rezidenčný trh

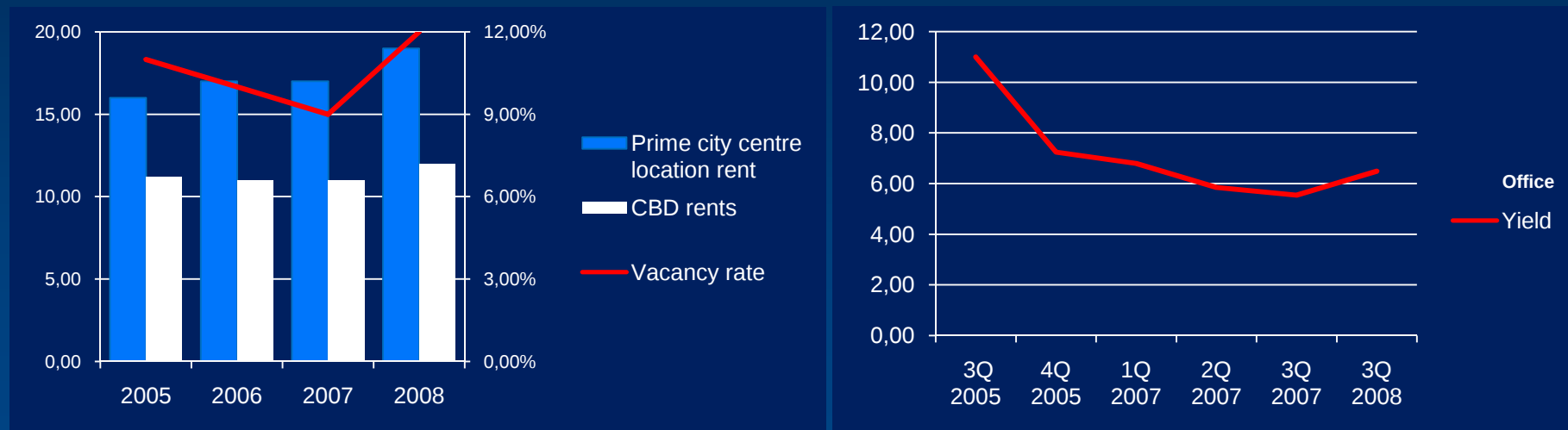
- Negatívne faktory
 - Spomalenie ekonomického rastu
 - Nižšia dostupnosť financovania pre korporátny aj retailový sektor
 - Pokles medzinárodného dopytu
 - Zavedenie novej meny
 - Očakávaná poklesu cien
- Pozitívne faktory
 - Demografický vývoj
 - Vývoj kúpyschopnosti obyvateľstva
 - Nedostatok nového bývania

Rezidenčný investičný trh na Slovensku

- Stále pretrvávajúca prevaha domácich hráčov
- Projektové financovanie ťažšie dostupné (dôraz na cash equity a progresívny pre-sale)
- Chýbajúci equity niektorých projektov
- Trh kupujúceho
- Zvyšujúca sa aktivita zahraničných investorov v projektoch
- Vyhľadávanie distressed nehnuteľností
- Zaujímavé investičné príležitosti s potenciálom na vyššiu výnosovosť akvizícií
- Pomalá reakcia predávajúcich na nové trhové podmienky
- Dopytové fundamenty avšak naďalej aktuálne
- Dôraz na prípravu projektu – prieskum trhu, štúdium cieľovej skupiny, finančné modelovanie a stanovenie rizika

Trh s kancelárskymi priestormi v Bratislave

- Celková plocha kancelárskych priestorov v Bratislave **1,160,000 m²**
- Take up na **77,580 m²** 3Q 2008 (120,000 m² end 2007)
- Miera neobsadenosti predstavuje za 4 Q cca **15%**
- Dopyt po kancelárskych priestoroch by mal opäť rásť v 3. a 4. Q 2009
- Novovytvorené CBD



Zdroj: King Sturge 2009

Trh s Industriálnymi a logistickými priestormi

- Súčasné trendy:
- Pozastavenie investičných aktivít spojených s akvizíciou pozemkov
- Pokles cien pozemkov
- Výstavba nových projektov iba na základe vopred podpísaného nájomného kontraktu – tzv. „Build to suite“ projekty
- Ukončenie špekulatívnej výstavby
- Priorita developerov prenajať stávajúce prázdne priestory
- Znižovanie produkcie výrobných spoločností (najmä automotive a elektronika) a následný priamy dopad na logistické spoločnosti
- Celková rozloha skladových priestorov na Slovensku za 3Q 2008 dosiahla 735,000 m²
- Take up za 3Q bol o 60 % nižší ako v 2Q - 71,718 m²
- Väčšina priestorov na Západnom Slovensku
- Potenciál regiónov (najmä Východné Slovensko)

Retail trh na Slovensku

Hlavné trendy retail trhu na Slovensku :

- **Internacionalizácia**

Slovensko ako destinácia pre medzinárodných hráčov H&M, C&A, ZARA etc.

- **Zmena nákupných zvyklostí**

Prednosť kvality tovaru a pohodlného nakupovania v obchodných centrách

- **Rast kúpnej sily obyvateľstva v regiónoch**

Značné množstvo projektov a príležitostí v mestách ako Žilina, Trnava, Nitra, Košice

Retail trh na Slovensku

- Podmienky úspechy retailového projektu v roku 2009:
 - Nepreceňovať demografický a ekonomický potenciál lokality!
 - Zvažovať nasýtenosť resp. nenasýtenosť segmentu trhu!
 - Disponovať kvalitným Asset managementom!
 - Zdokonaľovanie a flexibilita Retail mixu!

Súčasná ponuka obchodných priestorov (obchodné centrá)	
Región	Celková nájomná plocha/m2
Bratislava	272,000
Západné Slovensko (bez Bratislavy)	211,000
Stredné Slovensko	95,000
Východné Slovensko	146,000
SPOLU	724,000

Zdroj: King Sturge 1Q 2009

Šťastný a spolehlivý výběr lode...



King Sturge v Európe

King Sturge

- 55 kancelárii
- 18 krajín
- 2147 zamestnancov

Associations / Affiliations

- 17 pridružených kancelárií v 13 krajinách
- Viac ako 800 zamestnancov



King Sturge na Slovensku

ĎAKUJEM ZA POZORNOSŤ

King Sturge s.r.o.
Europeum Business Center
Suché myto 1
811 03 Bratislava

Tel: +421 (0) 259 209 911
Fax: +421 (0) 259 209 910

www.kingsturge.sk
www.kingsturge.com