

Přehled trhu

Investiční trh v České republice - výhled

březen 2023

VÝNOSY ZA PRÉMIOVÉ NEMOVITOSTI Q4 2022



KANCELÁŘE

4,75 % ↑



VÝROBA A LOGISTIKA

4,50 % ↔



NÁKUPNÍ CENTRA

5,75 % ↔



NÁKUPNÍ PARKY

6,00 % ↔



HIGH STREET

5,00 % ↑



Přehled investičního trhu – výhled

Během 4. čtvrtletí přesáhl objem investic do komerčních realit 330 milionů EUR, a to včetně portfoliových převodů nemovitostí a smluv o smlouvě budoucí. To potvrzuje zpomalení trhu, jelikož se jednalo o nejmenší čtvrtletní objem investic v roce 2022. V meziročním srovnání dosáhl objem investic 2,03 miliardy EUR, o 8 % více než vloni, při vyloučení portfolio transferů a tzv. předkupů (smlouva o smlouvě budoucí kupní) v obou letech dosáhl objem investic 1,67 miliardy EUR, meziročně o 6 % méně.

Současná napjatá tržní situace se negativním způsobem promítla do prodejnosti regionálních nemovitostí. Samozřejmě i v regionech jsou segmenty, lokality a typy nemovitostí, které i v současné situaci vygenerují zájem investorů. Bavíme-li se o kancelářském segmentu, jedná se zejména o plně pronajaté nemovitosti A standardu v centrech, nebo kancelářských hubech krajských měst. Nicméně v návaznosti na vysoké úrokové sazby a celkový vývoj na nemovitostním trhu je i v případě prémiovějších nemovitostí ze strany investorů značný tlak na cenu. Nejtvrději postižené co do prodejnosti jsou pak nemovitosti na periferiích, bez zajištěného výnosu

a s limitovaným potenciálem pro konverzi na jiné využití. S ohledem na opatrnost bank při financování projektů jsou tyto nemovitosti pro financování hypotékou v podstatě vyloučené. Zbývají tak investoři s dostatkem vlastního kapitálu, kterých není v regionech takové množství a ti, kteří by dostatek prostředků měli, je alokují raději do bezpečnějších nemovitostních, či jiných aktiv.

”

Zatímco čísla za rok 2022 ukazují na dobrý výsledek českého investičního trhu, sílí obavy, že následující rok bude náročný. Část prodávajících bude nucena připustit si, že na trhu došlo k přecenění, zejména kvůli prudkému nárůstu úrokových měr zapříčiněným snahami centrálních bank o zkrocení inflace. Jelikož i cena financování v eurech už přesáhla 5% hranici, výnosová procenta se budou muset příslušně upravit. Financování v korunách bude ještě dražší a výnosy, aby dávaly pro investory smysl, se budou muset přiblížit dvojciferným číslům.

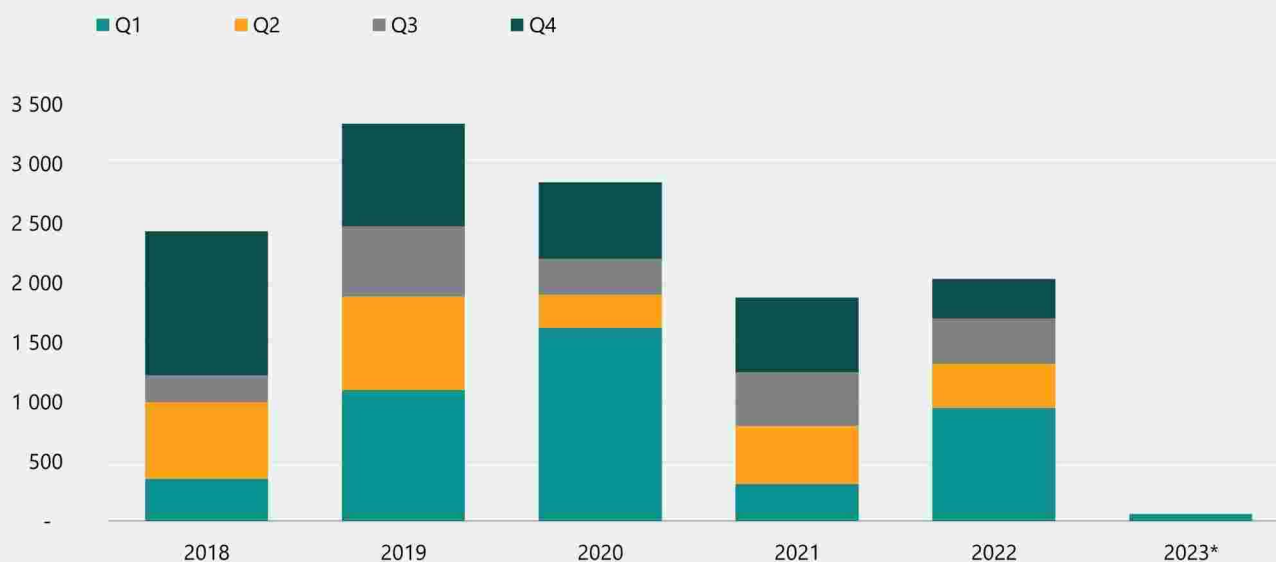
Česká republika má štěstí v tom, že snížila svou závislost na zahraničním kapitálu a během let se zde vytvořila silná základna lokálních investorů. Tito investoři potáhnou trh i během následujících 6 až 12 měsíců. Příležitosti budou hledat i tam, kde se objeví problémy s refinancováním nemovitostí při zvýšených úrocích nebo u fondů řešících svou likviditu.

Očekáváme, že bude narůstat poptávka po bydlení (určeném k pronájmu) a v logistice. Kanceláře budou stabilní a v maloobchodu, stejně jako v posledních dvou letech, bude poptávka zejména po nákupních parcích a samostatně stojících velkých prodejnách. Naopak u nákupních center a obchodů na hlavních obchodních ulicích mohou narůstat obavy investorů kvůli současné ekonomické situaci, což se s největší pravděpodobností projeví na výši cen tak, aby i tento produkt přilákal kupce.

RICHARD CURRAN, MANAGING DIRECTOR

Čtvrtletní objem investic do komerčních nemovitostí

v milionech EUR



Zdroj: Knight Frank Research

*předběžná čísla za období do 8.3.2023

Přehled investičního trhu – výhled

K D O K U P U J E

Z českého investičního trhu se v posledních letech vytrhaly zahraniční investiční fondy. Až na výjimky jsou zahraniční kupující zájemci o ten nejlepší produkt v každé kategorii komerčních nemovitostí. Výsledkem jsou investice velké objemem, často se hovoří i o tom, že některé menší investice jsou tzv. pod rozlišovací schopnost velkých zahraničních institucionálních investorů. Nedostatek prémiového produktu, respektive malý počet takových transakcí, které se na trhu objevují, má za následek výrazný nárůst podílu domácího kapitálu na investicích. Lokální kupující za současného stavu rovněž využívají lepší znalosti místního prostředí, které jim lépe pomáhá odhadnout potenciál budoucí investice.

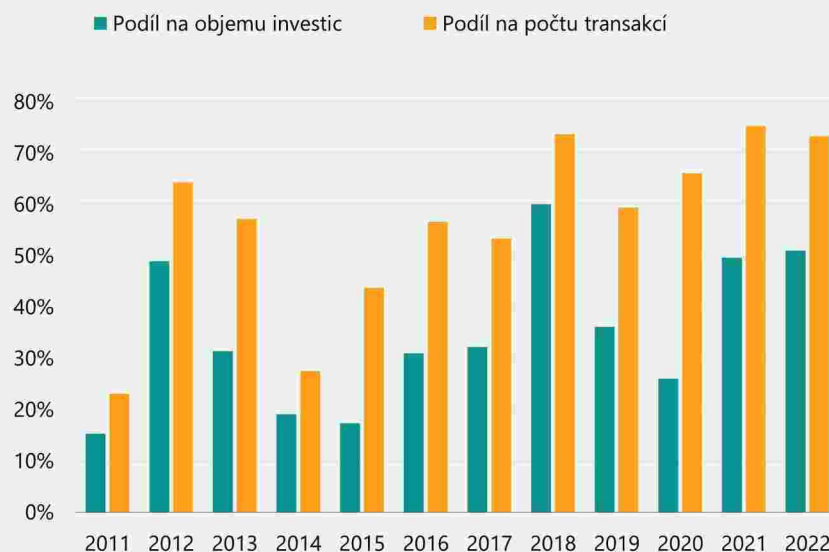
V Ý N O S Y

Výnosy za prémiové nemovitosti v průběhu minulých let postupně klesaly prakticky ve všech segmentech trhu, tento trend se však v roce 2022 zvrátil. S růstem výnosů u státních dluhopisů se zcela smazala mezera, tedy výnosový bonus mezi dluhopisy a nemovitostmi, což snížilo motivaci investorů pro nákup nemovitostí. Tento stav je z dlouhodobého hlediska neudržitelný, což potvrzuje i výrazný propad objemu investic v prvních dvou měsících roku 2023. Pro oživení trhu je nutná korekce výnosů; na jejich nárůst čeká řada investorů, avšak prodávající zatím ve velké většině na jejich navýšení nepřistoupili. Jsme tak svědky stavu, kdy se rozjednané obchody v konečné fázi neu-zavřou, neboť kupující vyžadují dodatečné slevy, které prodávající prozatím odmítají poskytovat.



Podíl domácích investorů na trhu

v %

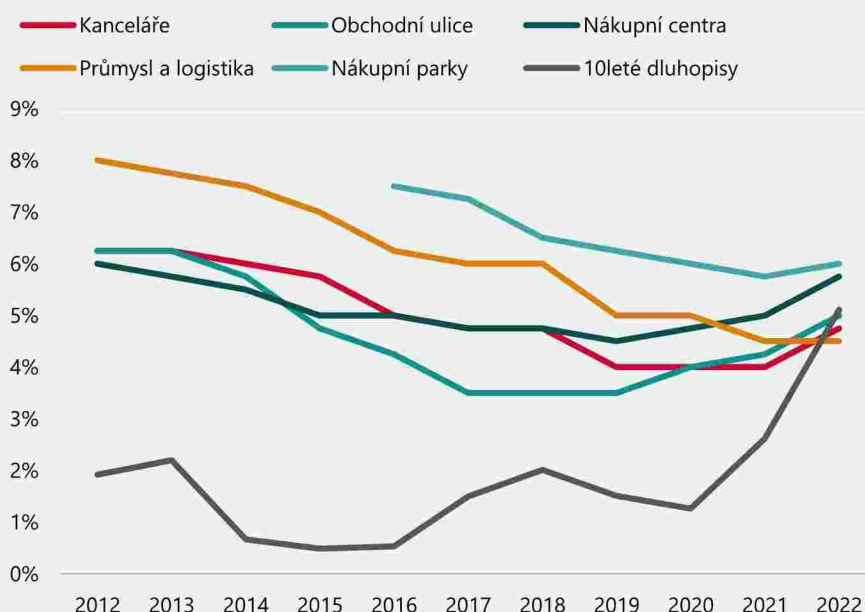


Zdroj: Knight Frank Research



Výnosy za prémiové nemovitosti

%



Zdroj: Knight Frank Research

Přehled investičního trhu – výhled

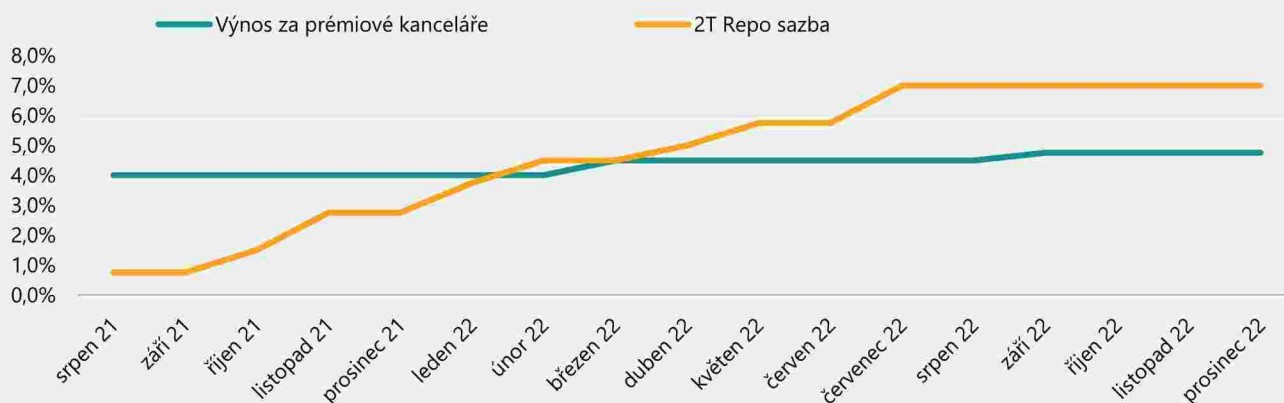
FINANCOVÁNÍ

Společně s růstem inflace v České republice i v Eurozóně přistupují centrální banky k regulaci trhu a navyšují úrokové míry. To mělo v posledním roce vliv na zcela zásadní nárůst nákladu na financování koupě nemovitostí pomocí bankovního úvěru. Základní úroková míra ČNB narostla na 7 %, u ECB pak na 3,5 % a je zde prostor pro další růst (minimálně u eurových sazeb).

Pro úvěr na koupi nemovitostí je tak nutné počítat s úrokem 9 %-9,5 % (u Kč), respektive 5 %-5,5 % (u EUR). Pro potenciální zájemce se tak stává koupě nemovitostí nerentabilní, jelikož se jejich marže snížila (v závislosti na výnosovém procentu, se kterým kupuje nemovitost) na minimum, u některých nemovitostí je pak financování tímto způsobem dražší než jaký výnos nemovitost slibuje. Trh se tak dostal do stavu vyčkávání, kdy kupující čekají,

zda prodávající budou ochotni poskytnout slevu z prodejní ceny, aby se tak zvýšil výnos a investice měla smysl. Potenciální kupující se tak v současné době rekrutují z řad zájemců, kteří disponují dostatečným objemem vlastních prostředků, které chtějí ochránit před inflačním znehodnocením a zároveň vidí u dané nemovitosti nějakou přidanou hodnotu, obvykle v podobě potenciálu k developmentu, jehož pomocí by dosáhli zvýšení hodnoty nemovitosti ve středně až dlouhodobém horizontu. Za současné situace je jakýkoliv výhled na zlepšení situace nejistý; zatímco u koruny se předpokládá, že úroky již dále růst nebudou, u ECB je očekáváno jejich další navýšení, což by znamenalo další ztížení financování.

Vývoj úrokových sazeb a výnosů %



Zdroje: Knight Frank Research, ČNB

Kontakt:

Knight Frank Czech Republic
Václavské náměstí 3
Diamant building, floor 5
110 00 Praha 1
Tel: +420 224 217 217

Zdenka Klapalová
Director | Partner
+420 602 910 135
zdenka.klapalova@cz.knightfrank.com

Ondřej Vlček
Head of Research
+420 602 940 066
ondrej.vlcek@cz.knightfrank.com

Knight Frank Research
Reports are available at
knightfrank.com/research

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank LLP 2018 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.