

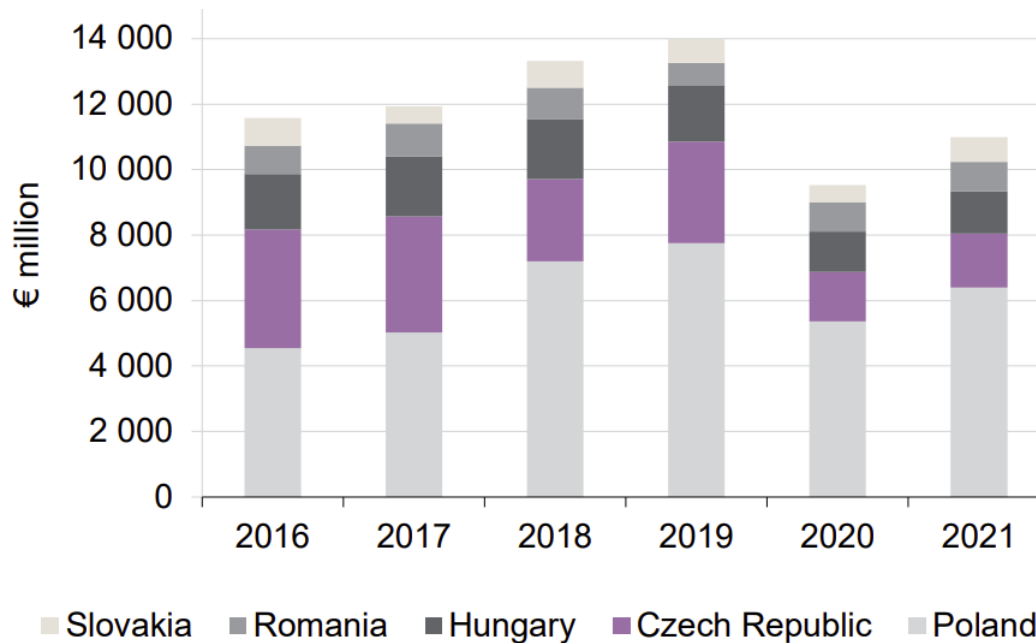
SLOVENSKÝ TRH NEHNUTEL'NOSTÍ

- Investície do nehnuteľností
- Kancelárie
- Logistika, priemysel
- Retail

INVESTORI

Koľko a kde sa investovalo v CEE?

CEE – celkový objem investícií do komerčných nehnuteľností

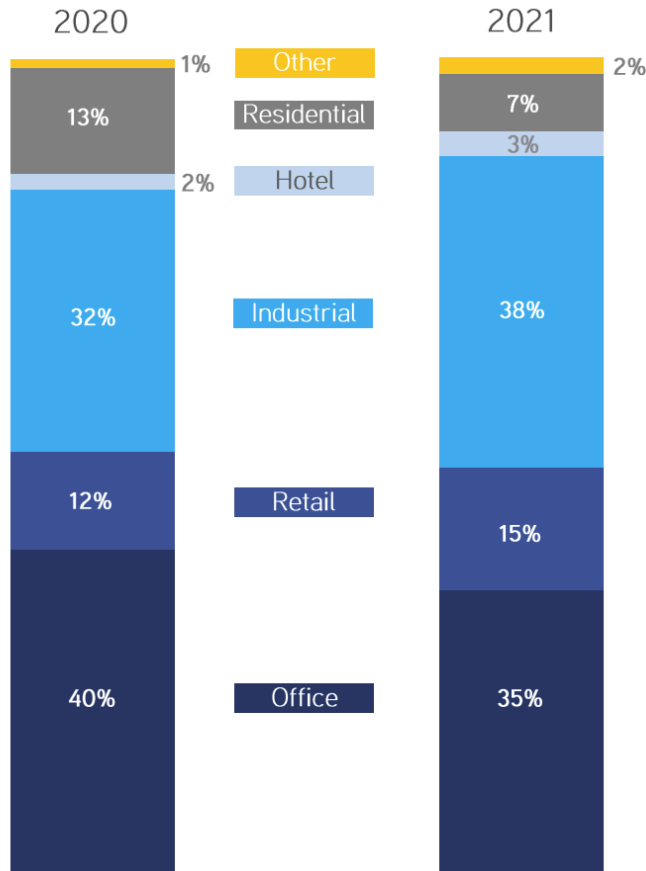


- oživenie, ale stále o 20% menej ako pred pandemiou
- 58% Poľsko
- otázna prognóza 2022 - neistota v dôsledku vojny

Zdroj: JLL, CEE Investment Market 2021

INVESTORI

Do čoho sa investovalo v CEE?

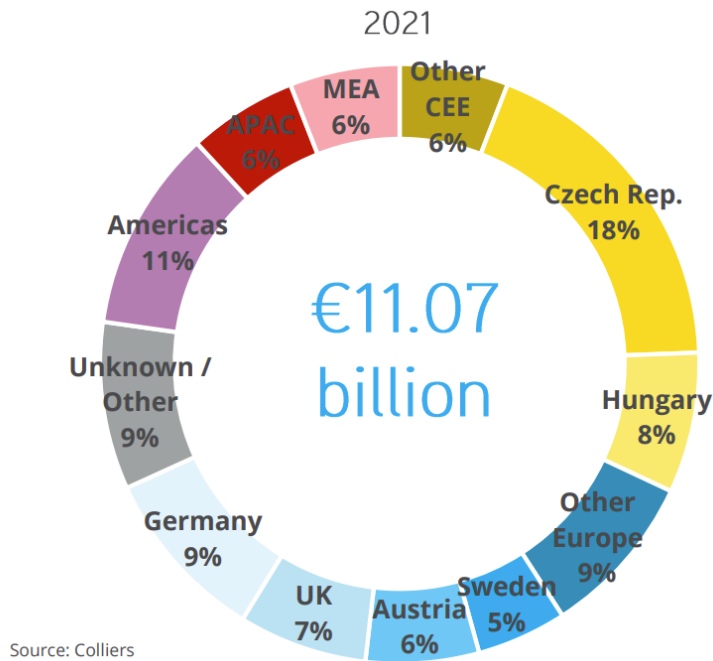


- prvýkrát od roku 2008 najvyšší podiel v priemysle/logistike (38%)
- office pokles, retail nárast vďaka retail parkom

Zdroj: Colliers, The Investment scene FY 2021

INVESTORI

Kto investoval v CEE?

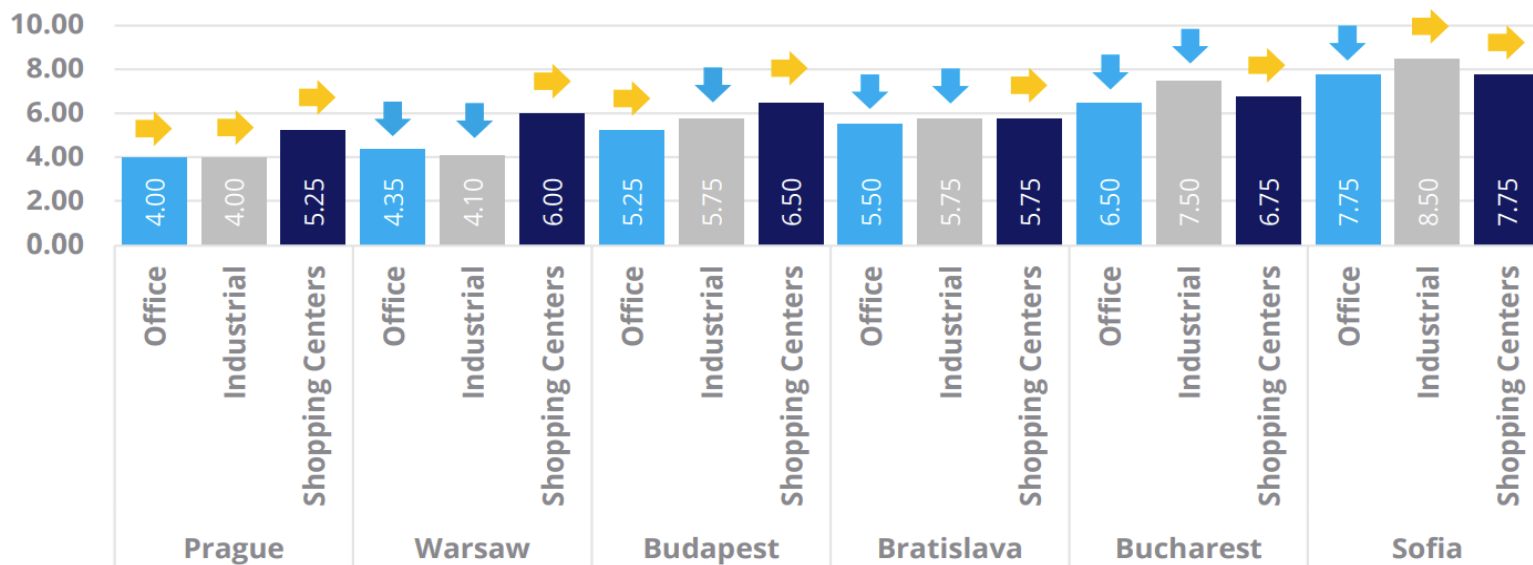


- investori zo západnej Európy(36%)
- investori z CEE (32%)
- najväčší investori v CEE sú Česi (18%)
- CZ investori 52% z investícií v Čechách
- CZ/SK investori 70% z investícií na Slovensku (v predošlých rokoch max. 40%)

Zdroj: Colliers, The Investment scene FY 2021

INVESTORI

Aké výnosy očakávajú investori v CEE?

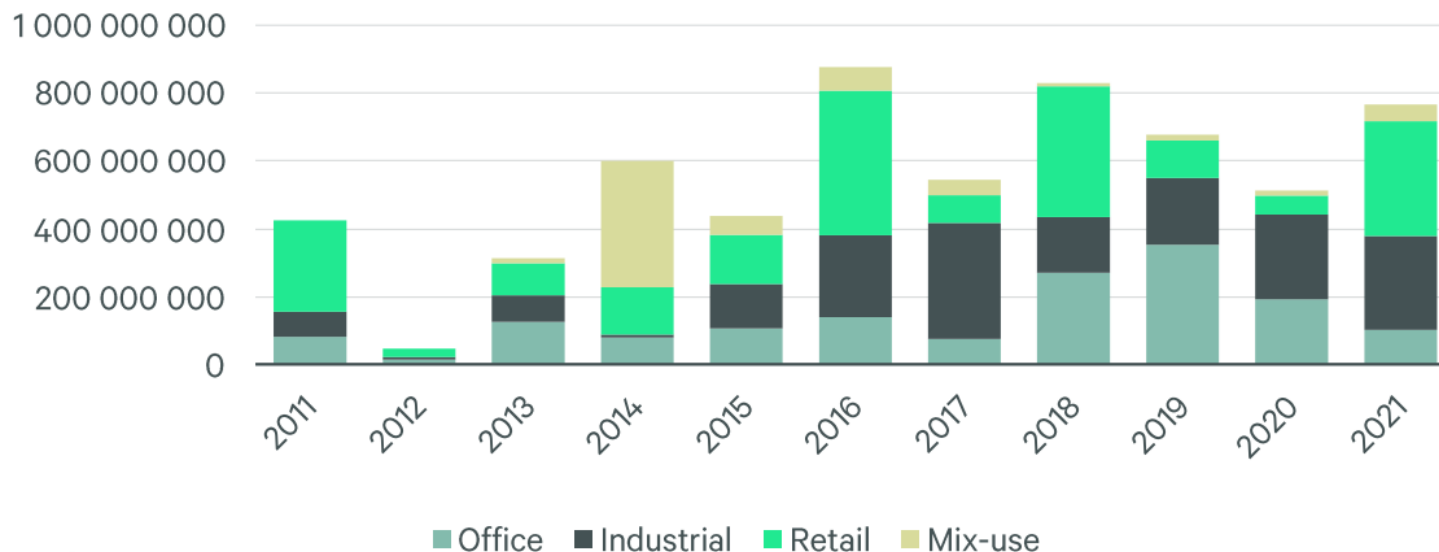


- trend znižovania výnosnosti hlavne v logistike (od pandémie zníženie o 1 % bod, v Poľsku až o 1,8% bodu)
- pozitívne bude výnosy ovplyvňovať indexácia nájomného (v dôsledku vysokej inflácie), negatívne však zvyšovanie úrokov z úverov.

Zdroj: Colliers, The Investment scene FY 2021

INVESTORI

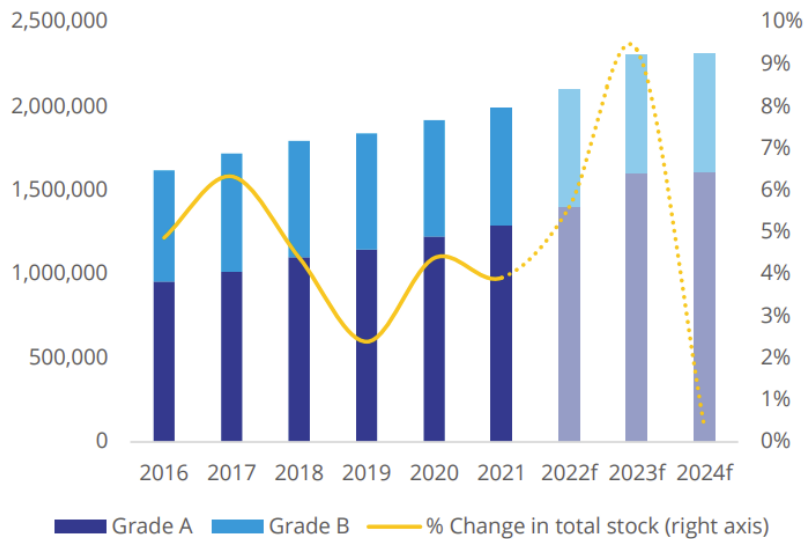
Objem investícií do komerčných realít na Slovensku



Source: CBRE Research

- v roku 2021 sa realizovalo 22 transakcií – spolu za 765 mil. EUR
- retail - predaj Aupark 450 mil. EUR (Wood & Com, TAM)
- logistický park Námestovo – 100 mil. EUR (CTP)
- office – Zuckerman del 60 mil. EUR (Erste fund)

Zdroj: CBRE, Market Outlook 2022

KANCELÁRIEPonuka

- ponuka: prekročila hranicu 2 mil. m²

- spomalenie výstavby 2020/2021,
posun ukončenia projektov

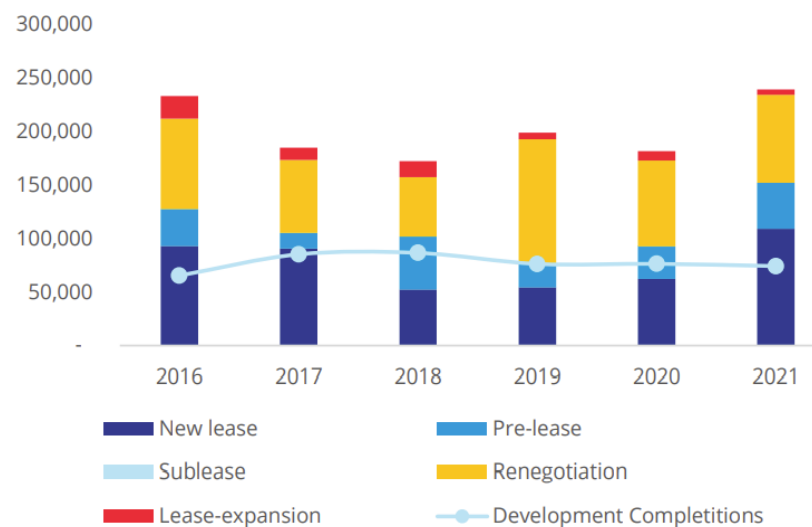
Vo výstavbe je ďalších 138.000 m²
(odovzdané v r. 2022 -2023)

Pribinova Y	21.000 m ²
Pribinova X	17.500 m ²
Lakeside Park II	14.000 m ²
Nido	3.500 m ²
Vydrica	8.000 m ²
The Mill	20.000 m ²
New Apollo	48.000 m ²

Zdroj: Bratislava Research Forum, Colliers 4Q/2021

KANCELÁRIE

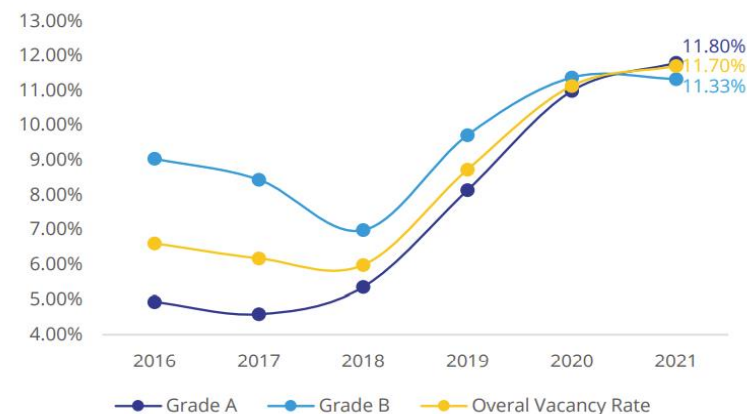
Dopyt



Rok 2021 – rekordná nájomná aktivita
240.000 m² (34% medziročný nárast)
Nízky podiel renegociácií

Zvýšený dopyt pokračuje aj v roku 2022

Po troch rokoch nárastu neobsadenosti kancelárií z 6% na 11,8% sa očakáva pokles na 9%.



Zdroj: Bratislava Research Forum, Colliers 4Q/2021

KANCELÁRIE

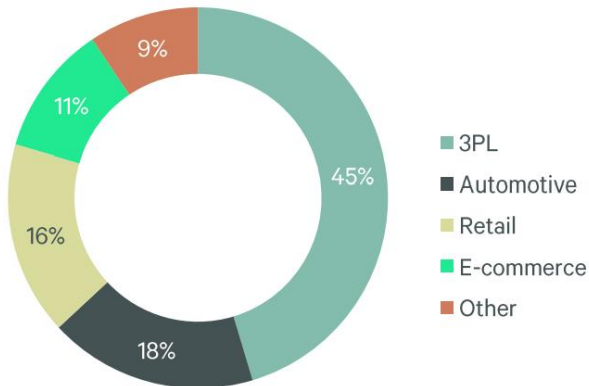
Trendy:

- v súčasnosti veľký comeback zamestnancov do kancelárií (nielen túžba manažmentu, ale aj zamestnanci dopytujú socializáciu a interakciu s kolegami). Budovy sú však obsadené na 60-80%.
- nový „normál“ je mix práce z domu a v kancelárii (hybridný model práce)
- 8 % dopytovaných preferuje čisto prácu z domu
- 38% opýtaných chce pracovať výlučne iba v kancelárií
- 54% opýtaných preferuje hybridný model práce *Zdroj: Profesia a Open HR forum*
- väčšina firiem nemení výmeru prenajatých priestorov, ale ich usporiadanie
- upúšťa sa od open space, veľké zasadačky sa rozdeľujú na viac menších, väčšia flexibilita priestorov, možnosť stretávania, sociálne zóny, priestory na krátkodobý oddych, vznik firemnej komunity
- obsadenosť kancelárií sa znižuje rotáciou zamestnancov, shear places
- benefitom už nie je home office (to je už pomaly štandard), benefitom sa stane možnosť fyzickej kancelárie ale s vysokou kvalitou priestorov (technická vybavenosť, zdravý priestor, občianska vybavenosť, ...) - využitie coworkingových priestorov
- flexibilné podmienky nájomných zmlúv (break opcie), kratšie doby nájmu (1-3 roky)
- mix nájmov (časť priestorov fixná a časť variabilná), coworking s inými spoločnosťami
- zvyšovanie cien energií a prevádzkových nákladov, zvyšovanie nájomného cez indexáciu o vysokú infláciu

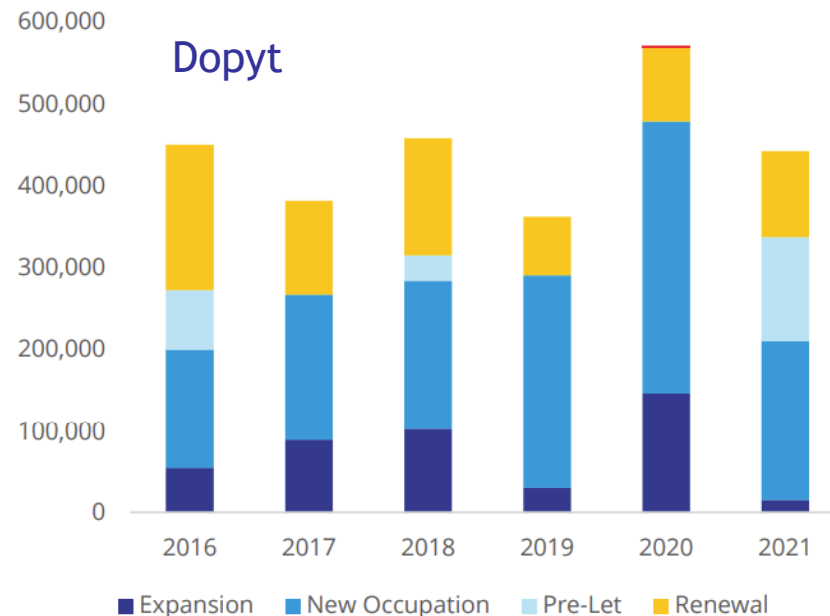
Logistika, industrial

- celkovo 3,2 mil. m²
- ukončená výstavba cca. 200.000 m² ročne (v roku 2020 aj 2021)
- vo výstavbe cca. 400.000 m² (2022-2023), z toho 42% v okolí Bratislavy
- neobsadenosť 6,4 %
- nájomné v okolí Bratislavy 3,60 - 4,50 EUR/m² (lacnejšie oproti Prahe o 1,5 EUR/m²)
- očakáva sa nárast nájomného o viac ako 7% ku koncu roku 2022

Nájomníci



Source: CBRE Research



Zdroj: Colliers 4Q/2021

Logistika, industrial

TRENDY:

- výhľadovo budeme sledovať premiestňovanie priemyselných a skladových priestorov z Ázie a Ukrajiny bližšie do bezpečnej Európy
- trend nárastu dopytu (e-commerce, e-shopy, bezpečnostné zásoby vo výrobných podnikoch)
- dopyt po skladoch v blízkosti miest a konečných zákazníkom (teda rozvoj po celom Slovensku)
- ponuka je viac flexibilná (doba výstavby 6-9 mesiacov)
- chýba mestská logistika/sklady (vysoké ceny pozemkov)
- trend kratšie flexibilné nájmy 3-6 mesačné kontrakty

RETAIL

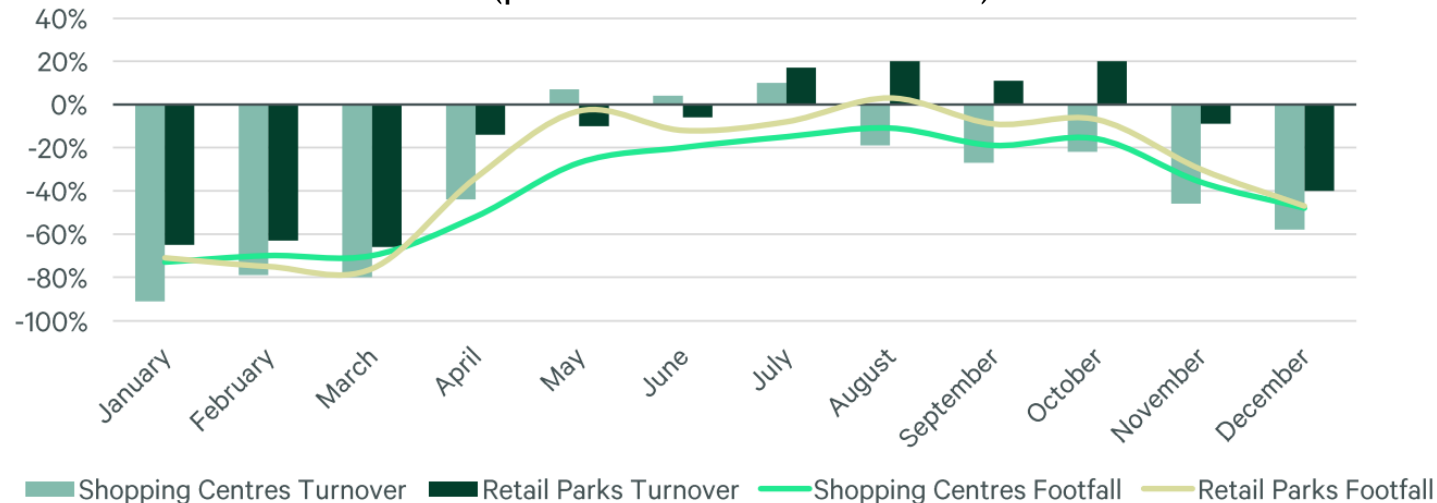
Shopping centrá

- navyac zasiahnuté zatvorením, vysoké náklady na prevádzku aj počas ich zatvorenia
- pomalší nábeh tržieb, stále nižšia návštevnosť / väčšie nákupy
- presun do online, využívanie self-pick-up

Retail parky / FMZ

- mohli byť otvorené skôr, viac flexibilné
- dopyt zo strany nájomníkov (uprednostňujú pred shopping centrami)

Porovnanie rok 2021 s rokom 2019 (pokles obratu a návštevnosti)



Source: CBRE Research

Ďakujem pekne za pozornosť.

www.teichmanncpn.eu