

Slovenský trh nehnuteľností 2020

vplyv COVID krízy

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

INVESTORI

Slovensko

Rok 2019 641 mil. EUR (naviac kancelárie, logistika)

Odhad na rok 2020 (pred COVID)1.000 mil. EUR

Európa 2019:

najväčší záujem o kancelárie, logistiku a nájomné bývanie

Pre rok 2020 bol očakávaný aj zvýšený dopyt po hoteloch, dátových centrách, zdravotníctvo, internáty pre študentov

Jednoznačne sa očakával nárast cien nehnuteľností.

1-3/2020

V CEE ... 3,9 mld. EUR (z toho Poľsko + Čechy 86%, Slovensko len 5%)

04,05/2020

Rokovania zastavené, neistota, posun termínov

INVESTORI

06/2020

Opätovný dopyt investorov

- tlak na znižovanie cien
- riziko omeškaných platieb nájomného
- riziko vymožitelnosti nájomných zmlúv
- rizikový sektor - hotely shopping centrá ? a kancelárie ?
- dopyt po logistike, priemysle, retail parkoch, nájomné bývanie

Ďalší vývoj

Slovensko je malý trh, ponuka je relatívne nízka, do konca roka ceny neklesnú, ďalší vývoj závisí od rýchlosti naštartovania ekonomiky

- vývoj úrokových sadzieb (pokles, nárast)
- inflácia / deflácia
- opatrnosť bánk (zastavené financovanie)

KANCELÁRIE

Ponuka pre rok 2020

Project	District	Investor	GLA (m ²)	Completion year
Einpark	BA V	Corwin Capital	16,000	2020
Jurkovičova tepláreň	BA I	Penta Real Estate	3,500	2020
Nivy Tower	BA II	HB Reavis	31,000	2020
Pradiaren 1900	BA II	YIT	11,760	2020
Sky Park Offices	BA II	Penta Real Estate	31,000	2020
Tower 5	BA III	Grafobal	15,300	2020
Total			108,560	

- spomalenie výstavby
- odloženie projektov

Einpark



Nivy Tower



Pradiareň 1900



Tower 5



Jurkovičova tepláreň



Sky Park Offices



Zdroj: JLL, Bratislava City Report Q4 2019

KANCELÁRIE

Dopyt

- Miera neobsadenosti mierne rastie, ale stále v norme
- Odkladanie / posun rozhodnutí
- 06/2020 už opätovné oživenie dopytu, ale väčšinou renegociácie

Trendy:

- Opatrenia na ochranu zamestnancov (návrat do kancelárií)
- Dôraz na udržateľnosť (kvalita prac. prostredia, technológie)
- Väčšie rozostupy medzi zamestnancami (väčšie priestory) / verzus menšie priestory (šetrenie nákladov)
- Využitie shear places / home office
- Delenie na tímy (rozloženie rizika)
- Záložné tímy
- Outsourcing
- Flexibilné podmienky nájomných zmlúv (break opcie), kratšie doby nájmu (3 roky)
- Mix nájmov (časť priestorov fixná a časť variabilná) coworking s inými spoločnosťami

KANCELÁRIE

Dopyt

- Šanca zvýšeného dopytu: Presun niektorých činností zo západných krajín do krajín s lacnejšou pracovnou silou (ako po roku 2008)
- Riziko: Nedostatok kvalifikovanej sily

Logistika, industrial

Výrobný sektor / Automotive

- Očakávalo sa zastavenie výroby, prepad nájmov, neobsadenosť (nestalo sa)
- Výroba je opäť naštartovaná (odložený dopyt), automotive ide naplno.

Logistika, sklady

- Trend nárastu dopytu (e-commerce, e-shopy, bezpečnostné zásoby vo výrobných podnikoch?)
- Zastavená špekulatívna výstavba, príprava projektov pre konkrétnych nájomníkov
- 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

- viac zasiahnuté, zatvorením. Vysoké náklady na prevádzku aj počas zavretia
- pomalší nábeh tržieb

Retail parky / FMZ

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

Online nakupovanie

- enormný nárast, zvyšovanie podielu na tržbách aj do budúcnosti
- dobudovanie pickup pointov

Hotely, gastronómia, zábava

- zlé výhliadky v roku 2020
- city hotely (zahraničná klientela, kongresy, business klientela)
- rekreačné hotely (vyčerpané dovolenky, skôr kratšie dovolenky)
- prečistenie trhu, potenciál dobrej kúpy

Ďakujem pekne za pozornosť.

www.teichmanncpn.eu