

Slowakischer Immobilienmarkt 2020

Einfluss der COVID-Krise

- Investitionen in Immobilien
- Büros
- Logistik, Industrie
- Retail

INVESTOREN

Slowakei

2019 641 Mio. EUR (vor allem Büros, Logistik)

Vor COVID war die Schätzung für 20201.000 Mio. EUR

Europa 2019:

Größtes Interesse an Büros, Logistik und Mietwohnungen

Für 2020 war auch erhöhte Nachfrage nach Hotels, Cloud/Datenzentren, Gesundheitswesen, Studentenheimen erwartet

Eindeutig wurde Anstieg von Immobilienpreisen erwartet.

1-6/2020

In CEE ... 6,26 Mrd. EUR (davon Polen + Tschechien 78%, Slowakei nur 5% - 346 Mio. EUR), Jahresanstieg 7%

04,05/2020

Verhandlungen gestoppt, Unsicherheit, Terminverschiebungen

INVESTOREN

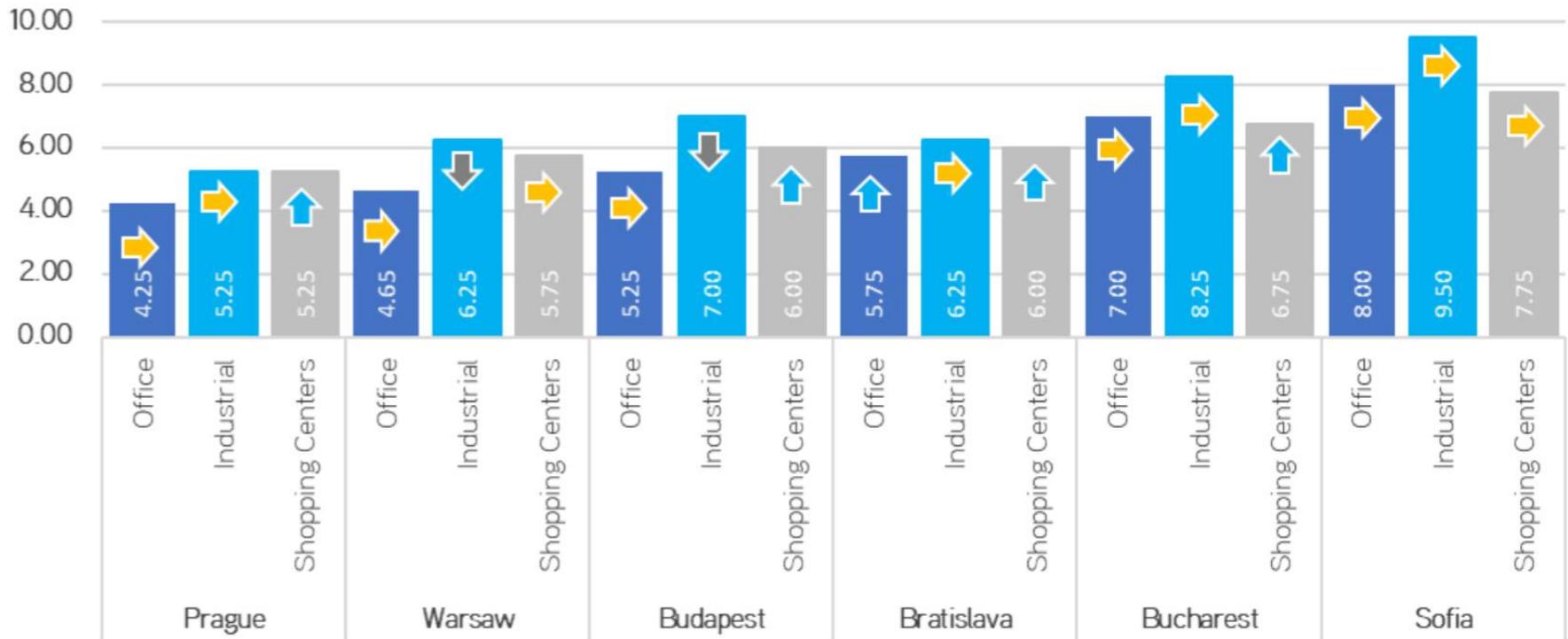
06/2020

Erneute Nachfrage der Investoren

- Druck auf Preissenkung
- Risiko der Verspätung von Mietzahlungen
- Risiko der Einbringlichkeit von Mietforderungen
- Risiko-Sektor - Hotels Shoppingcenter ? und Büros ?
- Nachfrage nach Logistik, Industrie, Retailparks, Mietwohnungen

INVESTOREN

PRIME YIELDS (%) 2Q/2020 + COLLIERS Vorhersage für nächste 12 Monate



Quelle: Colliers International, The CEE Investment Scene H1 2020

INVESTOREN

BRATISLAVA - PRIME YIELDS (%) 2Q/2020



Quelle: Colliers International, The CEE Investment Scene H1 2020

INVESTOREN

MIETHÖHE 2Q/2020 + COLLIERS Vorhersage für nächste 12 Monate

OFFICE INDUSTRIAL RETAIL	OFFICE PRIME RENT (€/SQM/MONTH)	OFFICE PRIME RENT GROWTH (% YOY)	OFFICE PRIME RENT 12M FORECAST	LOGISTICS PRIME RENT (€/SQM/MONTH)	LOGISTICS PRIME RENT GROWTH (% YOY)	LOGISTICS PRIME RENT 12M FORECAST	SHOPPING CENTRE PRIME RENT (€/SQM/MONTH)	SHOPPING CENTRE PRIME RENT GROWTH (% YOY)	SHOPPING CENTRE PRIME RENT 12M FORECAST
Bratislava	17.00	9.7%	↓	3.90	-2.5%	↓	55.00	-8.3%	↓
Bucharest	18.00	0.0%	↓	4.00	-3.6%	→	70.00	0.0%	→
Budapest	24.00	9.1%	→	4.90	-2.0%	→	80.0	0.0%	→
Prague	23.00	2.2%	→	4.85	21.3%	→	130.0	-3.7%	→
Sofia	15.00	-6.3%	↓	5.20	0.0%	→	50.00	-9.1%	↓
Warsaw	26.00	18.8%	↓	4.90	22.5%	→	120.00	0.0%	→

Quelle: Colliers International, The CEE Investment Scene H1 2020

BÜROSAngebot für 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	

- Verlangsamung des Ausbaus
- Verschiebung von Projekten

Einpark



Nivy Tower



Pradiareň 1900



Tower 5



Weitere 211.000 m² im Bau
(Bauabnahme in 2021 -2023)

Jurkovičova tepláreň



Sky Park Offices



Zdroj: JLL, Bratislava City Report Q4 2019

BÜROS

Nachfrage

- Aufschub / Verschiebung von Entscheidungen
- 06/2020 bereits Wiederbelebung der Nachfrage (aber Verfall auf Jahresbasis H1/2020 um 49%), der Anteil von Re-Negoziationen erhöht sich
- Leerstandsquote steigt schon das 2. Jahr (ca. 10%), aber noch immer in Norm

Trends:

- Maßnahmen zum Schutz der Arbeitnehmer (Rückkehr in die Büros)
- Fokus auf Nachhaltigkeit (Qualität des Arbeitsumfeldes, Technologien)
- Größere Abstände zwischen den Beschäftigten (größere Räume vs. kleinere Räume (Kostensparnis))
- Nutzung von shear places / home office
- Teilung auf Teams (Risikoverteilung), Reserveteams
- Outsourcing
- Flexible Bedingungen der Mietverträge (Break-Optionen), kürzere Mietdauer (3 Jahre)
- Mix von Mieten (Teil der Räume ist fix und Teil ist variabel), coworking mit anderen Firmen
- Druck auf Reduzierung der Mietflächen, bzw. Mietpreisermäßigung

Logistik, Industrie

Produktionssektor / Automotive

- Erwartet wurden Einstellung der Produktion, Mietverfall, Leerstand (ist nicht passiert)
- Produktion hat wieder gestartet (abgelegte Nachfrage), Automotive läuft auf Hochtouren

Logistik, Lager

- Trend des Anstiegs von Nachfrage (e-commerce, e-shop, Sicherheitsvorräte in Herstellungsbetrieben?)
- Spekulativer Ausbau eingestellt, Vorbereitung von Projekten für konkrete Mieter
- Angebot ist mehr flexibel (Bauzeit 6-9 Monate)
- Fehlt Stadtlogistik/-Lager (hohe Grundstückspreise)
- Im Trend sind kürzere flexiblen Mieten - Kontrakte für 3-6 Monate

RETAIL

Shopping Center

- am meisten durch Schließung betroffen, hohe Betriebskosten auch während Schließung
- langsamerer Anlauf von Erträgen

Retail Parks / FMZ

- könnten früher eröffnet werden
- mehr flexibel
- Nachfrage seitens Mieter (lieber als in Shopping Center)

Online-Einkäufe

- enormer Anstieg, Erhöhung des Anteils an Erträgen auch in Zukunft
- Nachbauen von Pick up-Points

Hotels, Gastro, Events

- schlechte Aussichten für 2020 sowie für 2021
- City Hotels (ausländische Kunden, Kongress, Businesskunden)
- Ferienhotels (eher kürzere Urlaube - Wochenenden, niedriger %-Satz von Reservierungen, Storno)
- Marktberreinigung, Potenzial eines guten Kaufs

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

www.teichmanncpn.eu