

# Slovenský trh nehnuteľností 2020

## vplyv COVID krízy

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

## INVESTORI

### Slovensko

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

Pred COVIDom bol odhad na rok 2020.....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, študentské internáty

Jednoznačne sa očakával nárast cien nehnuteľností.

### 1-6/2020

V CEE ... 6,26 mld. EUR (z toho Poľsko + Čechy 78%, Slovensko len 5% - 346 mil. EUR), ročný nárast 7%

### 04,05/2020

Rokovania zastavené, neistota, posun termínov

## INVESTORI

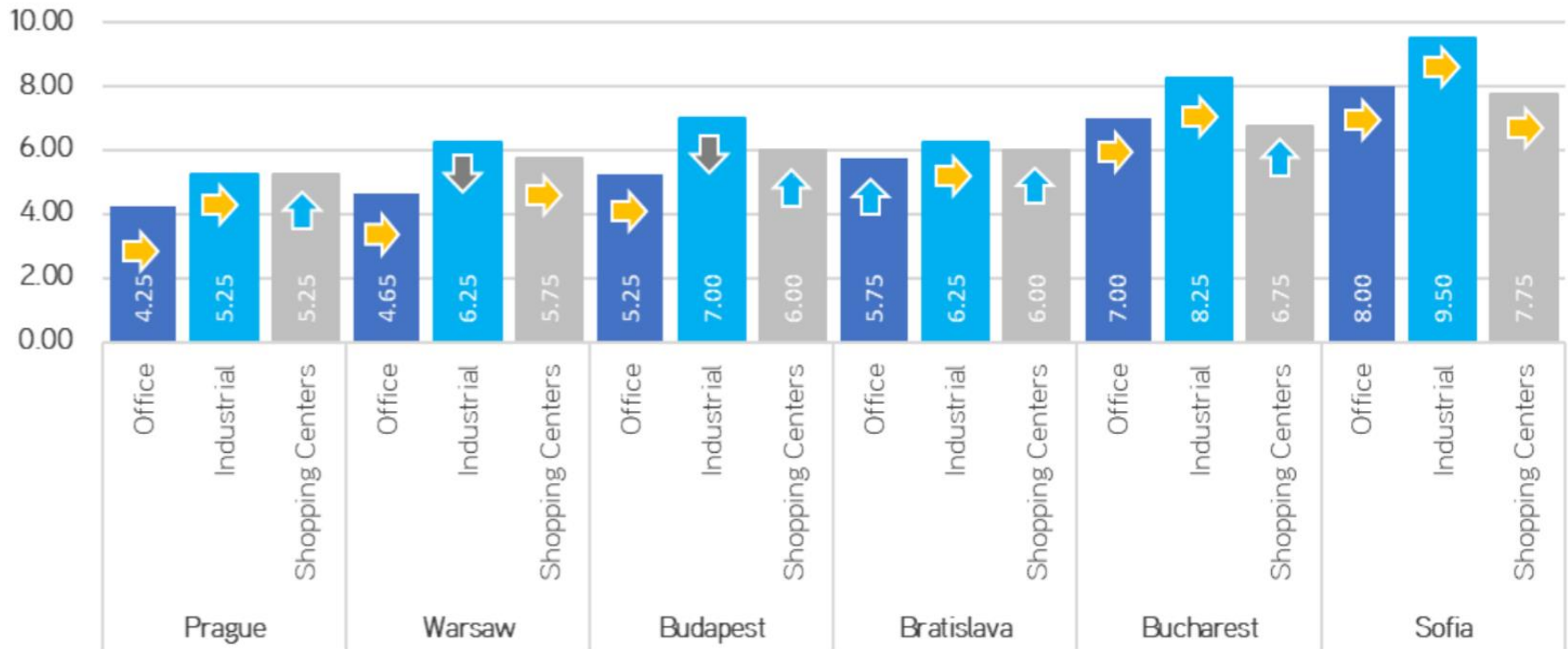
06/2020

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

INVESTORI

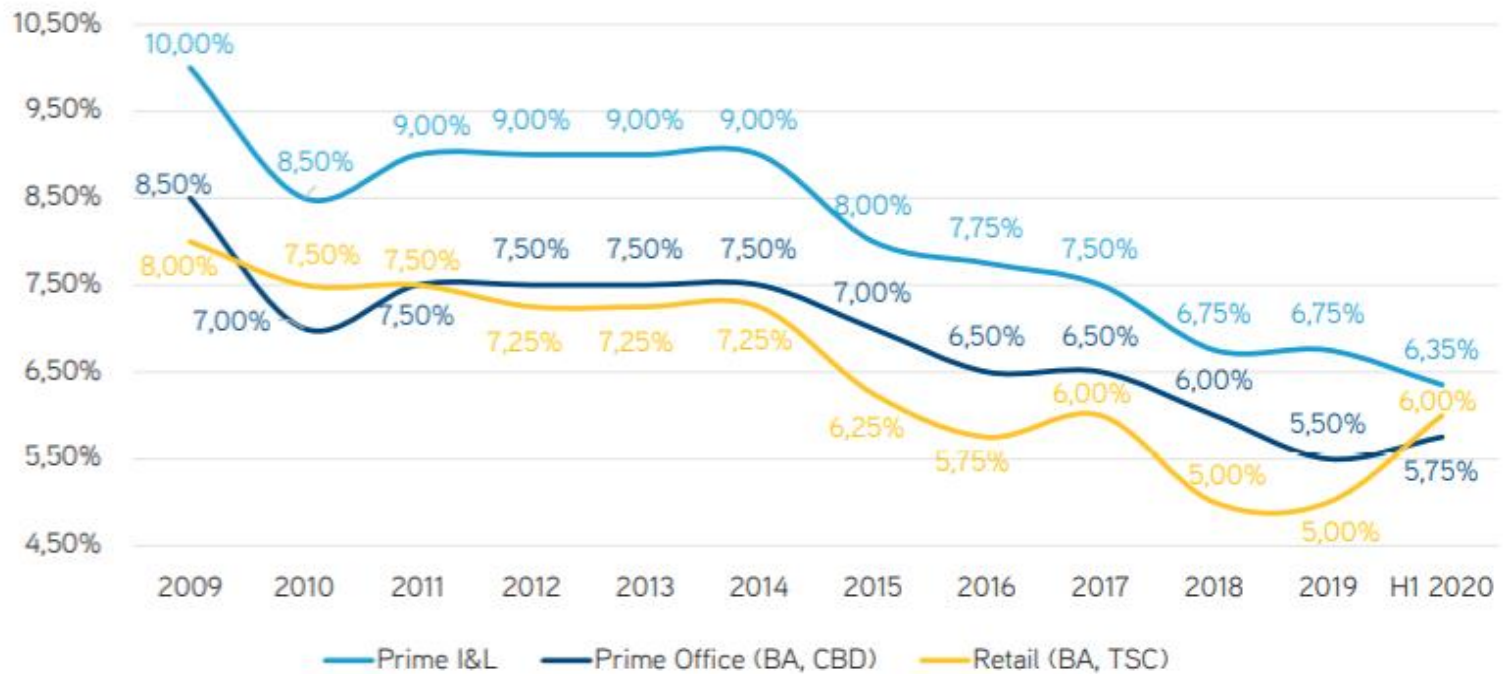
PRIME YIELDS (%) 2Q/2020 + COLLIERS PREDPOVEĎ na najbližších 12 mesiacov



Zdroj: Colliers International, The CEE Investment Scene H1 2020

INVESTORI

## BRATISLAVA - PRIME YIELDS (%) 2Q/2020



Zdroj: Colliers International, The CEE Investment Scene H1 2020

INVESTORI

VÝŠKA NÁJOMNÉHO 2Q/2020 + COLLIERS PREDPOVEĎ na najbližších 12 mesiacov

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%	→

Zdroj: Colliers International, The CEE Investment Scene H1 2020

## KANCELÁRIE

### Ponuka pre rok 2020

Project	District	Investor	GLA (m <sup>2</sup> )	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



Vo výstavbe ďalších 211.000 m<sup>2</sup>  
(odovzdané v r. 2021 -2023)

Jurkovičova tepláreň



Sky Park Offices



*Zdroj: JLL, Bratislava City Report Q4 2019*

## KANCELÁRIE

### Dopyt

- Odkladanie / posun rozhodnutí
- 06/2020 už opätovné oživenie dopytu (ale medziročný prepad H1 /2020 o 49%), zvyšuje sa podiel renegociácií
- Miera neobsadenosti už 2. rok rastie (cca. 10%), ale stále v norme

### 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
- Tlak na zmenšovanie plôch, resp. na zľavy nájomného



## 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 nájomy 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 vyhliadky na rok 2020 ako aj 2021
- city hotely (zahraničná klientela, kongresy, business klientela)
- rekreačné hotely (skôr kratšie dovolenky - víkendy, nízke % rezervácií, storná)
- prečistenie trhu, potenciál dobrej kúpy

Ďakujem pekne za pozornosť.

[www.teichmanncpn.eu](http://www.teichmanncpn.eu)