

Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Vývoj na trhu nehnuteľností

OBERBANK – WIRTSCHAFTSPROGNOSEN (STAND 17.09.2024)

Wirtschaftswachstum	2023	2024e	2025e
Welt	3,2 %	3,1 %	3,1 %
Euroraum	0,4 %	0,7 %	1,3 %
USA	2,5 %	2,5 %	1,7 %
China	5,2 %	4,8 %	4,5 %
Österreich	-0,7 %	0,1 %	1,5 %
Deutschland	-0,2 %	0,1 %	1,0 %
Tschechien	-0,1 %	1,1 %	2,6 %
Ungarn	-0,9 %	2,0 %	3,3 %
Slowakei	1,6 %	2,3 %	2,7 %
Inflationsentwicklung	2023	2024e	2025e
Euroraum	5,5 %	2,4 %	2,1 %
USA	4,1 %	2,9 %	2,3 %
Österreich	7,9 %	3,2 %	2,3 %
Deutschland	6,1 %	2,4 %	2,1 %
Tschechien	10,8 %	2,3 %	2,1 %
Ungarn	17,6 %	4,0 %	3,6 %
Slowakei	11,1 %	3,0 %	3,4 %

Zinsen

Euroraum	Prognosen*			
	Dez.24	Mär.25	Jun.25	Sep.25
Leitzins	3,40 %	3,15 %	2,90 %	2,65 %
3-Monats Euribor	3,25 %	2,95 %	2,70 %	2,50 %
Swap 10 Jahre	2,50 %	2,70 %	2,80 %	2,80 %

Mit Leitzins ist der Hauptrefinanzierungssatz der EZB und nicht der Einlagesatz gemeint. Der Spread beträgt ab September 0,15 statt 0,50 %.

USA	Prognosen*			
	Dez.24	Mär.25	Jun.25	Sep.25
Leitzins**	4,75 %	4,25 %	4,00 %	3,75 %
Swap 10 Jahre	3,80 %	3,80 %	4,00 %	4,00 %

1 Senkung
Nov/Dez

1 weitere
Senkung
Jänner 2025

überraschende
Senkung 0,5%
Sept 2024

1 weitere kleine
Senkung bis
Jahresende 2024



Immobilientrends – Office

— Investmentmarkt

- Abermals die gefragteste Assetklasse
- Preisanpassungen bei älteren, nicht ESG-konformen Bestandsimmobilien

— Kleiner aber feiner.

- keine Abstriche bei Ausstattungs- und Standortqualität
- Reduzierung der Größe der Büros
- Implementierung flexibler und hybrider Arbeitsformen

— Mietenanstieg

- Thema Nachfrageüberhang in Wien und gestiegene Baukosten

— Renditeanstieg

- Spitzenrenditeanstieg in Wien im zweiten Quartal auf 5,25 %



Immobilientrends – Wohnen

— Erschwerte Projektentwicklung

- Projekte lassen sich schwer wirtschaftlich darstellen
- Rückgang bei Baubewilligungen und Neubauprojekten
- trotz Nachfrage bei Wohnraum fehlt es an wirtschaftlichen Perspektiven für die Bauträger
- Fix geplante Projekte werden verschoben
- Preisentwicklung von Bestand und Neubauten unterschiedlich

— Risikofreude der Investoren gesunken

- Verlagerung von Forward-Deals hin zu Bestandsimmobilien

— Weiterhin gefragte Assetklasse bei Investoren

- Nach Büroimmobilien die zweitgefragteste Assetklasse

— Spitzenrendite

- Anstieg auf bis zu 5 %



Immobilientrends – Retail

— Umsätze wieder im steigen

- vor allem bei Diskontern die höchsten Umsatzsteigerungen

— Diskonter brauchen Platz

- Verkaufsflächen gehen in Summe zurück
- Ausnahme Food- sowie Non-Food-Diskonter

— Gesundheit als Investment

- Kosmetik-, Pharmazie- oder Gesundheitsartikeln
- Fitnessstudios

— Auf Schließung folgt Diversifizierung

- ab Mitte 2022 mehrte sich die absolute Zahl der Insolvenzen im Handel
- Betroffen waren vorwiegend mittelpreisige Modehändler
- Nachbesetzung durch Diskonter, Dienstleister, Händler für Accessoires und Drogerien



MARKTUMFELD ÖSTERREICH 2024

Immobilientrends – Logistik

- Der Logistikmarkt ist aktuell im Wandel.
 - nach rasantem Anstieg Online-Handel derzeit zurückhaltendes Konsumverhalten
 - Bedarfs-Steigerung wird mit Erholung der wirtschaftlichen Lage
- Anstieg der Spitzenrenditen auf > 5 %.



Immobilientrends – Hotel & Tourismus

- Der Tourismus ist zurück
- Präferenzen der Reisenden haben sich geändert
 - Luxus- und Designangebote sind bevorzugt
 - Auch Lowbudget-Hotels haben sich erholt
- All or Nothing in der Hotelbranche
 - Personal- und Erhaltungskosten → Reduzierung des F&B Angebots (Food & Beverage)
 - Flächenoptimierung von ungenutzten Konferenz- und Wellnessflächen
- Serviced Apartments sind gekommen, um zu bleiben



POHĽAD SPÄŤ

Rok 2022

- Inflácia
- Rast úrokových sadzieb
- Extrémny nárast cien stavebných komodít
- Zastavenie výstavby
- Zmrazenie rezidenčného predaja (s výnimkou luxusného segmentu)
- Dokončili sa len projekty a transakcie začaté v roku 2021

Rok 2023

- Stabilizácia cien
- Vízia znižovania úrokov v roku 2024
- Hľadanie novej rovnováhy na trhu
- Prispôsobovanie produktov zmeneným podmienkam
- Negatívny vplyv úrokových sadzieb na DSCR: sťažené refinancovanie, potreba dodatočných vlastných zdrojov
- Predávajúci a kupujúci sa rozchádzajú v pohľade na cenu (platí to pre komerčné aj rezidenčné nehnuteľnosti)



ROK 2024

- ❑ Žiadne veľké výpredaje komerčných nehnuteľností z dôvodu neschopnosti splácať úver
- ❑ Žiadne prudké výkyvy na strane prevádzkových nákladov (len v línii inflácie)
- ❑ Inflácia sa pozitívne premietla do výšky priemerného nájomného (cez indexačné doložky)
- ❑ Rovnako sa inflácia premietla do cien rezidenčných nehnuteľností
- ❑ Návrat pozastavených projektov na trh (retail, rezidencia) – predpokladáme výraznejšie oživenie v roku 2025
- ❑ Pribudli nové produkty na rezidenčnom trhu: dočasný prenájom, družstevné bývanie, financovanie kupujúcich priamo developerom
- ❑ Očakávaní predávajúcich a kupujúcich sa začali stretávať, keďže nenastali významné korekcie v medziročných oceneniach komerčných nehnuteľností
- ❑ Evidujeme výpadok zahraničných investorov mimo CEE z dôvodu geopolitických rizík



YIELD - VÝNOSNOSŤ REALITNÝCH INVESTÍCIÍ

- ❑ Vývoj yield-u v čase na Slovensku a v Európe ukazuje reakciu trhu na zmenené podmienky
- ❑ Investori vyžadujú vyšší výnos vzhľadom na zhoršené podmienky na trhu (drahšie financovanie, nové náklady spojené s ESG, geopolitické riziká)
- ❑ Vyššie slovenské hodnoty odrážajú väčšiu rizikovosť slovenského trhu v porovnaní s Európou
- ❑ Napriek tomu je línia vývoja zhruba rovnaká ako v ostatných krajinách

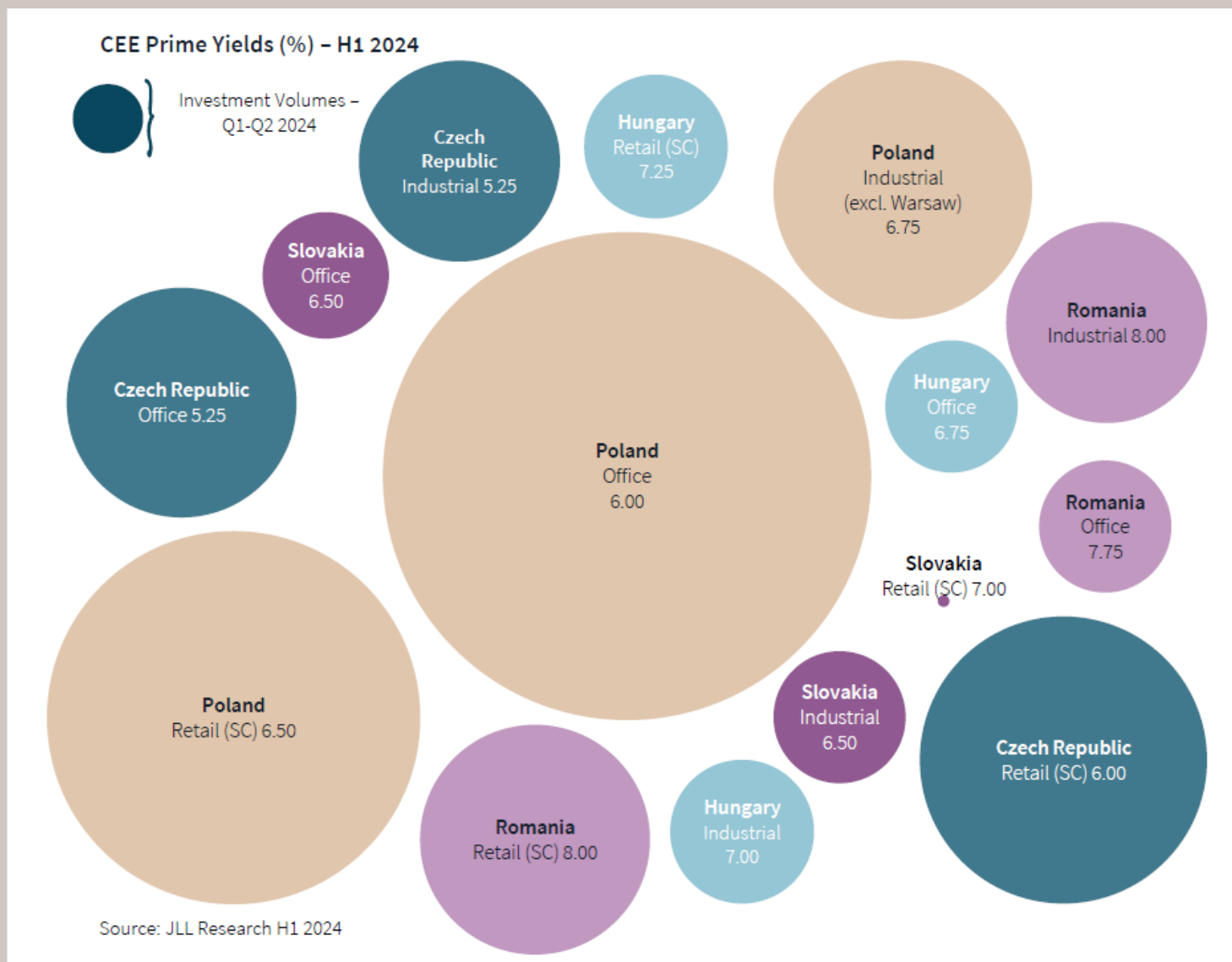
Prime Yields Slovakia %	09/2024	nárast 22/24	02/2024	12/2023	06/2023	09/2022	08/2021	01/2021	08/2020	09/2019
retail	6,50	0,25	6,50	6,50	6,00	6,25-7,25	6,00	6,00	6,00	5,25
office	6,00-6,25	0,75	6,00	6,25	5,75	5,25-5,50	5,50	5,75	5,75	5,75
industrial	6,25	1,00	6,25	6,25	6,25	5,25-6,15	5,75	6,25	6,25	6,20

Europe	06/2024	nárast 22/24	12/2023	03/2022	03/2021
retail	4,40-6,40	0,22	4,75-6,65	4,18-	4,28-
office	4,90-5,53	0,95	5,05	3,95	4,14
industrial	5,00-5,32	0,88	5,2	4,12	4,76

Sources: CW, JLL, iO



YIELD A OBJEMY TRANSAKCIÍ V KRAJINÁCH STREDNEJ A VÝCHODNEJ EURÓPY



BANKOVÉ FINANCOVANIE

- ❑ Žiadne významné zmeny v hlavných parametroch financovania (LTC, LTV, DSCR na rovnakej úrovni ako v minulosti)
- ❑ Väčšina projektov ustála nárast úrokových sadzieb; víťazmi boli tí s hedžovanou sadzbou a indexovaným nájomným
- ❑ Financujú sa všetky segmenty, pričom jednotlivé banky majú svoje preferencie a stratégie
- ❑ Vyšší dôraz na „soft“ fakty: investor, lokalita, ESG aspekty
- ❑ V porovnaní so západnou Európou (hlavne Nemeckom) sú trhy CEE menej postihnuté a návrat do normálu bude rýchlejší



VÝZVY

- ❑ ESG: skoro 60% kancelárskej plochy na Slovensku je bez certifikácie, z toho mnohé budovy v energetickej triede B a horšej
- ❑ Rastú prevádzkové náklady
- ❑ Má zmysel záchrana B-čkových kancelárií?
- ❑ Alebo transformácia kancelárskych budov na rezidenčné?



NAŠE ÚSPEŠNÉ PROJEKTY – ZELENÁ LIPA

- ❑ Náš projekt Zelená lipa v Dolnom Kubíne, financovaný Oberbank, sa prebojoval do finále Ceny Slovenskej komory architektov za architektúru CE ZA AR 2024
- ❑ Zelená Lipa je jedinečným príkladom toho, ako sa dá vybudovať dobrý štandard súčasného bývania v regióne, ktorý je vzdialený od centra investičných príležitostí
- ❑ Znovuobjavuje pôvodnú starú betónovú konštrukciu z konca 80. rokov minulého storočia, čo z nej robí dobrý príklad zodpovedného a ekologického riešenia výstavby, materiálovou a priestorovou recykláciou
- ❑ Laureátov sa dozvieme na slávnostnom vyhlásení 3. októbra 2024 – dnes večer



Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Ďakujeme veľmi pekne
za Vašu pozornosť

