

# ČR: zájem investorů o realty je slabý



Author: SF / pb | Published: 25.06.2008

V průběhu prvních šesti měsíců roku 2008 bylo na českém realitním trhu uzavřeno pouze pět realitních transakcí, z nichž jenom čtyři následující lze označit jako významné: SEB Immobilien Investment koupila budovu B Anděl Parku v Praze 5 od společnosti Immoeast. Hannover Leasing prodal budovu Praha City Centre v Praze 1 a Heitman Fund koupil od společnosti Invesco budovu Šafránkova Business Centre (známou především jako sídlo firmy Phillips). Nejvýraznější transakcí v prvním půlroce 2008 byl ovšem prodej části nemovitostního portfolia společnosti Telefónica O2, a to za zhruba 160 mil eur.

Při pohledu na stejné období (první pololetí) loňského roku, rozdíl, respektive diference obchodní aktivity je nápadně velký. V prvních dvou čtvrtletích loňského roku bylo uzavřeno celkem 21 realitních obchodů v objemu 774 mil. eur. K těm nejzajímavějším transakcím z hlediska objemu patřily prodej kancelářských budov City Deco na Praze 4, Škodova paláce v Praze 1 a Office Park Nové Butovice v Praze 5, dále prodeje dvou nákupních center v Olomouci (Olympia Centre Olomouc a Olomouc City) a nákupního centra Outlet Airport Praha v Tuchoměřicích u Prahy.

## Ozvuky americké krize

Za útlumem na trhu investování do komerčních nemovitostí (jak co do počtu transakcí, tak objemu investic) jsou patrné důsledky tzv. hypoteční krize na americkém a částečně také britském realitním trhu. V českém prostředí se tento faktor projevuje hned v několika ohledech.

Především vzhledem k velkým ztrátám na amerických a částečně také západoevropských trzích banky zavedly přísnější pravidla pro poskytování finančních prostředků developerům. Zároveň od nich požadují vyšší garance rizik, k nimž patří také větší procento předpronájmů nebo předprodejů. Například podle slov L. Kostrounové z ČSOB v současné době tato banka trvá na tom, aby investor byl schopen projekt financovat z 20-30 % vlastními zdroji. Co se týká předpronájmů, jejich úroveň by u kancelářských a obchodních prostor měla dosahovat nejméně 50 % celkové plochy, u logistických parků dokonce 60-70 %, zatímco u rezidenčních projektů by mělo být předprodáno minimálně 30 % bytových jednotek. Striktnější pravidla financování a větší obezřetnost bank pak stojí v pozadí toho, že řada developerských projektů zatím zůstává na jen papíře, tedy ve stadiu záměrů a realizovány jsou především ty, které mají největší naději na úspěch.

## Ceny v západní Evropě klesají

V důsledku hypoteční krize došlo k výraznému poklesu cen realit v západní Evropě a tamější nemovitosti jsou tak dnes v porovnání s těmi, které jsou nyní k dispozici na českém trhu, pro mnohé

investory mnohem zajímavější. Podle výzkumu, který realizovala společnost King Sturge v březnu 2008 mezi třemi desítkami vedoucích investičních společnostmi v západní Evropě, patří nyní k nejvyhledávanějším investičním destinacím Německo, Velká Británie a Francie. Navíc výnosy lukrativních nemovitostí (prime yields) ve všech komerčních segmentech českého realitního trhu v loňském roce setrvale klesaly, což prohloubilo jejich odstup od výnosů lukrativních nemovitostí na východních trzích, především v Rusku, Turecku a Číně. Také proto je pohled investorů zaměřen právě tímto směrem. Odborníci King Sturge očekávají v druhé polovině roku 2008 zvýšení výnosů v České republice o 25 až 50 procentních bodů. Předpokládá se rovněž, že dojde k oživení trhu a realizaci v současné době odložených realitních transakcí.

Nemalý vliv na vývoj na českém realitním trhu má jak celková dynamika národní ekonomiky, tak eurozóny. Česká ekonomika v posledních letech roste, i když předpoklady ekonomického růstu jsou pro letošní rok spíše střídmejší. Eurozóna se naopak potýká s útlumem hospodářského růstu a vyšší mírou inflace.

V loňském roce byly na českém realitním trhu realizovány transakce v celkovém objemu 2,69 mld eur. Z 85 procent se na nich podílely realitní fondy. K neaktivnějším patřily německé investiční fondy (Hannover Leasing, Degi, CGI a Deka), kterých se hypoteční krize téměř nedotkla a které úspěšně realizují svoji strategii středoevropských akvizic. Na českém realitním trhu donedávna aktivní americké a britské realitní fondy naopak v tuto chvíli své investiční záměry přesunuly do západní Evropy a dále na Východ.

---

25.06.2008 09:41, SF / pb