

Transakcie predaja a spätného prenájmu v európskom investičnom trhu

Author: uveden v textu | Published: 29.09.2008

Podľa najnovšej správy CB Richard Ellis Group Inc. transakcie korporátneho predaja a spätného prenájmu rástli za posledné obdobie doposiaľ najvyššou mierou. Medzi rokmi 2004 (6.7 mld. €) a 2007 (46 mld. €) dosiahla miera rastu úroveň 585% a podiel týchto investícií na európskom trhu narástol v prvom polroku 2008 na úroveň 21% z pôvodných 6% z roku 2004. V dôsledku ekonomickej neistoty, výrazného rastu nákladov na financovanie a poklesu likvidity na trhu produkty zamerané na „manažment cashflow“ sa stávajú čoraz atraktívnejšími. Korporátne rozhodnutia pokračovať s predajom a spätným prenájomom sú dôsledkom rôznych faktorov, vrátane zvýšenej potreby navýšiť kapitál, drahých úverov a flexibilnejších nájomných projektov. „Vlna predaja a spätného prenájmu v bankovom sektore sa v predošlých rokoch zbavila „poslednej stigmy“, ktorú sme vnímali v minulosti pri tomto type transakcií. Táto vlna vytvorila pre spoločnosti novú, živšiu možnosť ako navýšiť vlastný kapitál,“ uviedol v tejto súvislosti John Wilson, vedúci korporátnych stratégií rámci CBRE Global Corporate Services.

Aktivity predaja a spätného prenájmu sa v uplynulých rokoch geograficky viac rozšírili. Veľká Británia predstavovala 21% na európskom trhu predaja a spätného prenájmu za uplynulých 18 mesiacov z pôvodných 42% v roku 2005. Na francúzskom, talianskom, španielskom a švédskom trhu sa od roku 2007 zrealizovali transakcie predaja a spätného prenájmu v objeme viac než 2 mld. €. Týmto prispeli k všeobecnému rastu tejto aktivity v Európe. Veľká Británia a Nemecko však stále dominujú v aktivitách - s podielom viac ako polovicu celkového objemu predaja a spätného prenájmu v posledných 18 mesiacoch, s Nemeckom samotným na čele.

Zvýšená aktivita sa takisto stáva evidentnou v strednej a východnej Európe, kde 291 miliónov € transakcií predaja a spätného prenájmu boli dokončené v prvej polovici 2008 v porovnaní s 178 miliónmi € v roku 2007. „Nájomcovia v krajinách strednej a východnej Európy si doposiaľ neuvedomili možnosti v predaji a spätnom prenájom v medzinárodnom investičnom trhu. Najmä zvyšujúce náklady na kapitál čoskoro zmenia túto situáciu a rátame s výrazne viac transakciami takéhoto typu aj na Slovensku,“ poznamenal Joerg Kreindl, riaditeľ slovenskej pobočky CBRE.

29.09.2008 09:55, uveden v textu