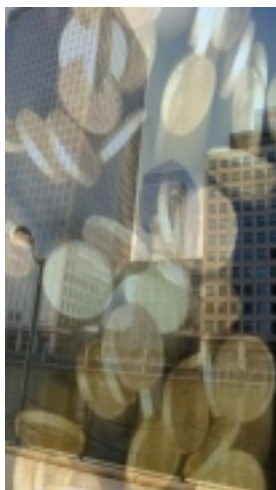


# Střední Evropa: prudký pokles realitních investic



Author: SF / pb | Published: 13.01.2009

Pro celou střední Evropu byly z hlediska investic do nemovitostí podle čerstvě publikovaného výzkumu poradenské firmy Cushman & Wakefield charakteristické tři okolnosti. Vedle razantního snížení jejich celkové hodnoty zásadní význam německého angažmá na tomto poli (více než 60 % investic uskutečnily investiční fondy se sídlem v Německu) a za třetí výrazně větší zájem investorů o kancelářské budovy než o ostatní typy komerčních nemovitostí. Téměř 58 % investic bylo realizováno v tomto sektoru, v maloobchodním sektoru činila tato hodnota 25 %, když logistické areály se na loňských realitních investicích ve střední Evropě podílely jen 17 %. Nijak překvapivé - při porovnání zájmu o jednotlivé země - jsou přitom prvenství Polska, které je v regionu doslova ekonomickým gigantem a slušný zájem o české reality (zvláště vzhledem k úrovni investic, směřujících do Maďarska). Aktuální stav ekonomiky Slovenska, kde se kromě zavedení eura, což investory jistě bude lákat, ještě stále pro letošní rok počítá se slušným hospodářským růstem v rozsahu 4 - 5 %, by ovšem právě letos mohl standardní teritoriální rozložení realitních investic v regionu ovlivnit docela výrazným způsobem.

Za zmínku stojí i skutečnost, že jakkoli se pojem „finanční krize“ a „globální recese“ staly frekventovanými a akceptovanými až v druhé polovině roku nebo dokonce spíše v jeho závěru, s dřívějších statistik vyplývá, že realitní investoři a možná ještě více banky začali být opatrní podstatně dříve. Podle statistik poradenské společnosti King Sturge investiční aktivita na českém realitním trhu výrazně poklesla už v prvním pololetí roku 2008. Již v tomto období objem investic vykázal meziroční pokles o 56 % na pouhých 340 mil. eur. Analytici zmíněné firmy přitom velmi dobře predikovali i budoucí vývoj, když celoroční hodnotu investic odhadli na 850 mil. eur - podle aktuálních výpočtů to bylo nakonec 833 mil. eur.

**Střední Evropa: realitní investice v roce 2008 (v mil. eur podle sektorů a jednotlivých zemí)**

Sektor	ČR	Polsko	Maďarsko	Slovensko
Kanceláře	481	1 074	349	85
Maloobchod	207	429	21	21
Logistika	145	138	37	13
Ostatní	-	106	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>833</b>	<b>1 747</b>	<b>407</b>	<b>119</b>

*Pramen: Cushman & Wakefield*

## Výhledy na rok 2009

„V roce 2009 se v České republice objeví nové typy investorů. Trhu budou na straně kupujících letos dominovat fondy příležitostné, takzvané opportunity funds, které nevyhledávají vysoké riziko a soustředí se spíše na rozvinutější trhy. Rozhodující je pro ně spíše jistota než potenciální návratnost investic,“ předpovídá situaci pro letošní rok James Chapman z Cushman & Wakefield. Přitom se další podstatný pokles investiční aktivity očekává hlavně v prvním pololetí. Rychlost zotavení trhu přitom bude do velké míry záležet na především tom, jak rychle se aktéři trhu nemovitostí přizpůsobí změnám v tvorbě cen a zejména na tom, kdy se obnoví „normální“ financování nákupu realit, jinak řečeno, kdy banky začnou investorům půjčovat za přijatelných podmínek.

Slovensko s investicemi ve výši 119 mil. eur vykázalo překvapivě největší pokles zájmu investorů v celém regionu. Výsledné ukazatele ovšem ovlivnila i absence velkých kontraktů, kterých se v této malé ekonomice pochopitelně nerealizuje tolik jako třeba v Polsku. Pozoruhodná je v této souvislosti skutečnost, že takřka 50 % loňských realitních investic připadá na fondy se sídlem na Slovensku (jejich vlastníci jsou nicméně obvykle ze zahraničí). Vzhledem k už uvedeným makroekonomickým faktorům analytici společnosti Cushman & Wakefield očekávají, že přitažlivost slovenských realit pro investory se v krátké době viditelně zvýší.

V roce 2008 celkový objem investic do nemovitostí v Polsku představoval částku přibližně 1,75 mld. eur. Ve srovnání s předcházejícím rokem je to o 42 % méně a v relaci k roku 2006 toto číslo reprezentuje pokles v rozsahu 66 %. Jako jinde i v této zemi bylo hlavním důvodem tohoto vývoje zaškrčení úvěrových linek. V průběhu posledních čtyř měsíců roku 2008 dokonce většina polských bank půjčování peněz zcela pozastavila, což donutilo převažující část investorů k tomu, aby se stáhli z trhu.

Celkový objem realitních investic v Maďarsku činil v roce 2008 407 mil. eur, zatímco jejich obvyklá výše činí zhruba jednu miliardu eur - v pozadí stojí opět nulová likvidita trhu.

„V současnosti čekají investoři na to, až prodávající přizpůsobí ceny posunu externích výnosů na západoevropských trzích. Dále očekáváme, že se na trh počátkem roku vrátí i některé německé otevřené investiční fondy. Kromě toho investoři monitorují možnosti získání úvěrů za přiměřených podmínek - ty by se měly obnovit později v průběhu roku 2009,“ předvídá Charles Taylor z firmy Cushman & Wakefield. Výhledy tedy nijak oslnivé, ale ani katastrofální. Základní neznámou - a to nejen na realitním investičním trhu - je obnova ochoty bankovních domů k úvěrům. Dosavadní opatření na vládní úrovni, zejména snížení základních úrokových sazeb (v USA klesly na nulu!, v Británii na 1,5 %, přičemž v Evropě se pohybují kolem 2 %), na bankovní management zatím větší vliv podle všeho neměly. Podle řady ekonomů je ostatně zmrazení úvěrových aktivit hlavně odrazem vzájemné nedůvěry bank a tedy nefungujícího mezibankovního trhu, na čemž kroky centrálních bank nemohou nic změnit. Bez ohledu na to se ale stále obchoduje i investuje. Už počátkem ledna u nás byla publikována zpráva o koupi karlovarského obchodního centra Varyada německou firmou Invesco. Hodnota této investice činila 47 mil. eur.

---

13.01.2009 08:46, SF / pb