

Realitní investice: útlum pokračuje



Author: SF / pb | Published: 07.04.2009

Zpráva CB Richard Ellis na totéž téma uvádí rovněž pouze dvě transakce, ale jejich hodnotu vyčísluje na 58,7 milionu eur. Na věci to mnoho nemění, je zřejmé, že české realty zatím investory - v souladu s celosvětovým útlumem realitních investic - příliš nelákají. Citovaná studie DTZ jasně pojmenovává důvody tohoto poklesu zájmu. Na prvním místě je to daleko dražší financování a složitější přístup investorů k bankovním úvěrům, kdy banky poskytují spolufinancování do výše 40 - 60 % investované částky a jejich úrokové sazby se pohybují 250 - 400 bazických bodů nad sazbou PRIBOR. Na druhém místě je vyčkávání řady investorů na pokles hodnoty nemovitostí. Podobně komentuje vývoj na trhu investičních nemovitostí Stuart Bloomfield z CB Richard Ellis, přesto projevuje mírný optimismus: „Nízká aktivita na trhu je ovlivněna světovou ekonomickou krizí, nicméně uzavření transakce Jungmannova Plaza vidíme jako pozitivní zprávu a zájem o nemovitosti nejlepší kvality.“

Slabé pozitivní signály

Mezinárodní investoři se zaměřují zejména na nejkvalitnější nemovitosti v centru Prahy, kde je ovšem pouze limitovaná nabídka. Domácí fondy zase spíše zvažují své investice mimo střed hlavního města, kde lze dosáhnout velmi zajímavých výnosů. „To zřejmě stojí za mnohem vyšší aktivitou řady nových, nezřídka českých investorů disponujících dostatkem finančních prostředků. Ti získávají konkurenční výhodu nad investory využívajícími dluhové financování,“ popisuje situaci na domácím trhu Martijn Kanters z DTZ. DTZ sledují i vývoj na zahraničních trzích. Podle jejich analytiků lze pozitivnější signály pozorovat alespoň ve dvou evropských metropolích - v Londýně a Paříži, které začaly díky zvyšujícím se výnosům zajímat investory s dostatečnou likviditou. K většímu optimismu má však i tato zpráva daleko: meziroční bilance ukazuje na pokračující propad objemu investičních transakcí.

Kam až klesnou ceny

Zájem investorů o akvizice úzce souvisí s vývojem cen realit. Těžko lze dnes odhadovat cokoli, nicméně realitní odborníci se o to snaží. Podle analytiků společnosti Cushman& Wakefield se dnes vyspělé realitní trhy nacházejí zhruba v polovině procesu korekce cen. Korekce samozřejmě bude znamenat i konec poklesu cen a jejich růst - v tomto směru mají údajně největší šance USA a Velká Británie, protože tady pokles začal nejdříve a zotavení cen by se proto mělo objevit nejdříve právě v těchto zemích. V Cushman & Wakefield odhadují, že by k tomu mohlo dojít koncem druhého pololetí 2009. Na mírné zlepšení na straně poptávky a související stabilizaci cen, eventuálně jejich růst se mohou údajně těšit také ve Francii a pravděpodobně v Německu, tady ovšem až ke konci roku.

„Ve střední Evropě očekáváme další snižování cen v průběhu letošního roku. Investoři chtějí mít jisté příjmy ze své investice. Ve střední Evropě lze - na rozdíl od západní Evropy - najít pouze několik příkladů transakcí, které nabízejí jisté příjmy díky dlouhodobému pronájmu nemovitosti. Odhady ohledně cenového oživení v roce 2009 jsou ale všeobecně optimistické, zvýšení investičních aktivit však očekáváme až v posledním čtvrtletí letošního roku,“ říká James Chapman z Cushman & Wakefield.

Banky jsou stále nedůvěřivé

O tom, co se na trhu realit v Česku či v Německu bude v nejbližší budoucnosti odehrávat, do značné míry budou rozhodovat postoje bank. Průzkum, který nedávno provedla společnost Cushman & Wakefield mezi 83 největšími evropskými bankami, v této souvislosti nevyznívá příliš optimisticky. Celých 59 % oslovených bank se vůči novým „realitním“ transakcím uzavřelo - v praxi to znamená, že úvěry zajištěné komerčními nemovitostmi neposkytují. Navíc řada z těch, které jsou ochotny ručení nemovitostí přijmout, při úvěrování trvá na splnění řady podmínek. Snižuje se také poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti - banky usilují při svých akvizicích o mnohem menší riziko. Ve Velké Británii se tento poměr snížil v porovnání s obdobím před ekonomickým poklesem z 80 - 85 na 60 - 70 %, v západní Evropě došlo k poklesu z 85 - 90 na 50 - 60 %. Ed Daubeney z Cushman & Wakefield k tomu říká: „Domníváme se, že mezi oslovenými bylo pouze patnáct bank, které aktivně půjčují novým klientům, aniž by si kladly příliš mnoho podmínek.“ Podobně to vypadá i v Česku. Banky zajímají pouze transakce podepřené dlouhodobými nájemními smlouvami k nemovitostem v zavedených lokalitách, s udržitelnou úrovní nájmu a finančně zdravými a silnými nájemci. K tomu je třeba přičíst i to, že vzhledem ke všem okolnostem banky dávají přednost menším úvěrovým operacím, když za bezpečnou hranici je obvykle považována úroveň 40 - 50 mil. eur.

V globálním měřítku investice do komerčních nemovitostí loni poklesly o 59 % na 435 miliard dolarů z rekordních 1 050 miliard dolarů v roce 2007. Analýza Cushman & Wakefield's Investment Atlas 2009 předpokládá, že se objem realitních investic v roce 2009 dále sníží, a to na hodnotu 412 miliard dolarů.

07.04.2009 08:00, SF / pb