

# Realitní investice: Česko i Evropa hlásí propad

Author: SF / pb | Published: 10.07.2009

„Trh komerčních realit v České republice v současné chvíli zažívá extrémně nízkou aktivitu, kterou zapříčinila světová ekonomická krize,“ komentuje poslední vývoj Stuart Bloomfield z CB Richard Ellis a upozorňuje na dvě pro současnou situaci zásadní okolnosti: jednak přetrvávající rozdíly mezi poptávanou a nabízenou cenou, jinak řečeno představami prodejců a kupujících, jednak stále obtížné a nesnadno dostupné financování obchodních, resp. investičních transakcí. Banky, jako hlavní zdroj potřebných úvěrů, jsou totiž stále velmi opatrné a od dlužníků navíc vyžadují podstatně větší spoluúčast než v minulosti. Investoři tedy dnes čelí podobným problémům jako celá oblast developmentu, který v současnosti ze stejných důvodů na trh dodává jen minimum investičních „produktů“.

Další poradenská realitní společnost - DTZ - nicméně ve své nejnovější studii Investment Market Update poukazuje na zvýšenou aktivitu investorů na českém trhu - jedná se hlavně o fondy a podle citovaného zdroje došlo také k nárůstu počtu domácích „oportunistických“ investorů. Ti jsou rozhodnuti získat kvalitní nemovitosti v lukrativních lokalitách za atraktivní cenu. Jiní odborníci tento trend potvrzují: jsou to právě Praha či Varšava, kde stoupá poptávka po prvotřídních nemovitostech, jakkoli jsou investoři stále velmi opatrní v rozhodování a uzavírání transakcí trvá delší dobu než v minulých letech.

## Jeden evropský provaz

S intenzitou investiční aktivity na domácím realitní trhu koresponduje situace v Evropě a vice versa. Objem investičních nákupů nemovitostí v Evropě v prvních třech měsících roku 2009 podle společnosti Cushman & Wakefield meziročně poklesl o 74 %. V absolutních číslech dosáhl pouhých 11,4 mld. eur, přičemž tento pokles se dotkl všech trhů. Ovšem zatímco nákupy rezidenčních objektů jsou oproti úrovním z roku 2008 výrazně nižší, celá řada trhů přece jen hlásí obnovenou poptávku, a to hlavně ze strany individuálních investorů a místních institucí. Jedná se často o investory, kteří se řadu let na trhu nepohybovali kvůli zahraniční konkurenci a kupcům se zajištěným financováním. Tito investoři se přitom nezřídka soustředí spíše na malé transakce.

Medvědí investiční trh a další faktory jako především pokračující globální recese v celoevropském měřítku vedly také k poklesu nájmu, a to v podstatě ve všech oblastech. Pod největším tlakem jsou pronajímatelé kancelářských prostor, kde pokles úrovně nájmu v prvním čtvrtletí činil 19,3 % p.a., zatímco v maloobchodním sektoru to bylo pouze 12 % a v oblasti logistiky 9,5 %. Největší propady nájemného přitom na evropském kontinentu zaznamenávají právě tzv. rozvíjející se trhy, tedy východní a střední Evropa, vedle těchto regionů pak také „vyspělé“ trhy jako Velká Británie, Finsko, Řecko, Irsko, Norsko a Španělsko.

Poměrně dramaticky se pohybují i výnosy. Západoevropské se letos zvýšily o 18 bazických bodů - oproti 30 bazickým bodům na konci roku 2008 - nicméně bez Velké Británie vzrostly jen o 20 bazických bodů (ve 4. čtvrtletí loňského roku to bylo 25 bazických bodů), přičemž nejsilnější růst zaznamenaly Finsko, Francie, Irsko, Nizozemí a Portugalsko. Střední a východní Evropa znovu vykázala mnohem výraznější nárůst s tím, jak se snížila tolerance investorů vůči riziku a finanční tíseň majitelů vedla k dalším cenovým korekcím. Střední Evropa zaznamenala růst o 66 bazických bodů, zatímco dále na východ výnosy stouply až o 88 bazických bodů; Bulharsko, Rumunsko, Rusko a Ukrajina hlásily za první čtvrtletí růst dokonce o více než 100 bazických bodů.

## Výhled: mirný optimismus?

„Podíváme-li se na kapitálové trhy ze širší perspektivy, zjistíme, že se zvyšuje tolerance rizika mezi

investory. To spolu s dalšími známkami, že bychom brzy mohli mít to nejhorší za sebou, ukazuje na zvýšenou aktivitu v nemovitostním sektoru v nadcházejících měsících a na rostoucí výnosy lukrativních nemovitostí ve druhé polovině roku," uvedl David Hutchings z Cushman & Wakefield. V nejbližším období lze také podle něj pravděpodobně očekávat mírné zlepšování rovnováhy mezi představami kupců a prodejců a vedle trvalého zlepšování stavu evropských ekonomik i tento trend připravuje scénu pro výraznější obrat v investiční aktivitě. Mj. i proto, že leckteré společnosti jsou tlačeny k prodejm, respektive redukci svého realitního portfolia, přičemž současně se na trhu objevují nové finanční zdroje, přilákané současnou relativní výhodností nákupu v porovnání s jinými typy aktiv.

---

10.07.2009 08:00, SF / pb