

Evropa: pokles primárních výnosů odráží vzestup investorské poptávky

Author: SF / pb | Published: 07.01.2010

„Pokles výnosů je důkazem většího zájmu investorů o nemovitostní projekty,“ vysvětluje Karel Konečný z pražské kanceláře DTZ. Přitom je toto zotavování podle aktuálních statistik nejvíce patrné v kancelářském sektoru. „V daném segmentu jsme v posledních měsících roku 2009 zjistili pokles výnosu hned na čtyřech trzích,“ komentuje poslední data o vývoji na evropských realitních trzích Magali Marton, vedoucí výzkumu DTZ pro kontinentální Evropu a Střední východ.

Kanceláře - nejvyšší výnosy

V kancelářském sektoru nastal nejvýraznější posun výnosů v rumunské metropoli - v Bukurešti se výnosy snížily o celé jedno procento na výsledných 9 %. Jinde ovšem tyto změny nejsou tak razantní. Tak například v pařížské čtvrti La Defense výnosy klesly o čtvrt procenta na 6 % a i další dva regionální francouzské trhy zaregistrovaly snížení. Podobná situace panuje v celé kontinentální Evropě - yieldy v Lucemburku poklesly o 0,20 % (na 6,2 %), v Berlíně se u administrativních objektů snížily primární yieldy o 0,15 % (na 5,55 %). Jedinými trhy, které si v tomto segmentu připsaly několik basických bodů vzestupu výnosů, jsou irský Dublin a italské Miláno se shodným nárůstem o 0,25 %, v prvním případě na aktuální úroveň 7,5 %, respektive 6,25 %.

Změny a posuny výše výnosů směrem dolů v současnosti vykazuje i trh maloobchodních prostor. Tak třeba německý Hamburk má za sebou pokles o 0,30 % na 5,25 % a Madrid o 0,25 % na 6,25 %. Podobně to vypadá i v sektoru průmyslových realit - v Moskvě zaznamenal snížení o jedno procento na konečných 14 %, Praha se podle statistik DTZ propadla o půl procenta (na 8,5 %) a nizozemský Utrecht o 0,3 % na 7,75 %.

Podle Magali Marton vykazala ve 2. i 3. čtvrtletí většina trhů ve všech svých segmentech v Evropě stabilní yieldy. To naznačuje, že výnosy již dosáhly svého dna. Pouze industriální sektor je v ozdravování odlišný. „Vezmeme-li v úvahu nerovnováhu mezi poptávkou a nabídkou investorů především na trhu nejkvalitnějších industriálních nemovitostí, očekáváme v roce 2010 změnu v podobě klesajících yieldů s jasnou polarizací mezi primárními a sekundárními produkty,“ dodává Magali Marton.

Česko opět na investorském perimetru?

V roce 2010 lze očekávat mírně zvýšený zájem investorů o Českou republiku, a to hlavně z hlediska objemu transakcí. Je na místě zmínit, že v loňském roce byla poptávka po komerčních realitách u nás v porovnání s minulými léty více než slabá. Podle údajů společnosti Knight Frank v roce 2009 dosáhly investice do českých realit hodnoty 245 milionů eur, přičemž se jednalo o pouhých devět transakcí. Ještě v samotném závěru roku se k nim připočítal nákup budovy City Tower, kterou společnost ECM prodala soukromému investorovi za 130 mil. eur. Přitom loni u nás zahraniční i domácí investoři nakoupili nemovitosti za jednu miliardu eur a v roce 2007 takové investice činily dokonce 2,5 mld. eur. Podle DTZ to letos bude lepší, nicméně stejně jako loni budou tuzemskému investičnímu trhu dominovat kancelářské nemovitosti, když lze očekávat i oživení poptávky po tuzemských maloobchodních realitách. Trh industriálních nemovitostí se ale bude zotavovat pomaleji - tento segment komerčních realit je totiž nejvíce závislý na stavu a produkci domácí ekonomiky. A ta letos nejspíš očekává růst HDP někde mezi nulou a 1,5 %.

Přesto na investičním trhu panuje shoda, že investoři budou v roce 2010 náchylní utrácet více právě v regionu střední a východní Evropy, kde samozřejmě budou vyhledávat především atraktivní příležitosti. Na

druhou stranu ovšem bude objem realizovaných transakcí velmi závislý na tom, zda titíž investoři budou či nebudou schopni realizovat akvizice v západní části Evropy za podobně výhodných podmínek.

07.01.2010 08:00, SF / pb