

Česko: realitní investice meziročně klesly o 64 %

Author: SF / pb | Published: 12.01.2010

Nevalná loňská bilance investic na českém realitním trhu nicméně dostává poněkud veselejší či optimističtější charakter při pohledu na investiční aktivitu v jednotlivých čtvrtletích roku 2009. Na to upozorňuje právě už zmíněná studie CBRE. Na časové ose minulého roku je totiž patrné zpomalování poklesu investiční aktivity, nebo lépe řečeno - je zřetelné její narůstání jak co do počtu transakcí, tak také jejich objemu. První dvě čtvrtletí vykázaly nejnižší investice, což bylo ovlivněno nejistotou ohledně vývoje výnosů (prime yield) a celkové budoucnosti investičního trhu v České republice i ve světě. Ve druhé polovině roku 2009 začaly statistiky vypadat lépe, a to díky několika významným transakcím, které byly uzavřeny takřka v samém závěru roku. V posledním čtvrtletí 2009 domácí i zahraniční subjekty do nákupu českých nemovitostí investovaly částku 280 mil. eur v pěti transakcích. To představuje 80 % čtvrtletního průměru za uplynulých šest let - což na krizové časy je výsledek přinejmenším povzbuzující.

Stále vede cizina

Jak již bylo řečeno, největším lákadlem domácího realitního trhu pro investory byl sektor administrativních budov - jejich nákupy představovaly 90 % celkového objemu realitních investic. Prodej pankráckého kancelářského mrakodrapu City Tower (mj. jde o nejvyšší komerční budovu u nás), který společnost ECM prodala neznámému investorovi koncem roku 2009, byl v minulém roce největší transakcí na trhu (šlo o 130 mil. eur, respektive 3,42 mld. Kč) a představoval plnou třetinu všech realitních investic, které v ČR byly loni realizovány. Zahraniční investoři se na množství investic podíleli 72 %, přičemž neaktivnější byli - možno říci už tradičně - investoři z Německa.

„Po velice pomalém začátku v roce 2009 v jeho druhé polovině došlo na českém investičním trhu k mírnému oživení. Rok 2009 byl náročný jak pro prodávající, tak pro kupující. I když se zpočátku mohlo zdát, že je rokem příležitostí pro ty kupující, kteří si umí poradit s nedostatkem srovnatelných transakcí a s velkou mírou nejistoty, ukázalo se, že uzavírání transakcí bylo díky nestabilitě trhu velice komplikované,“ komentuje tato čísla a vývoj Katarína Turňová z investičního oddělení CBRE.

Letos jako v druhém pololetí roku 2009?

V CBRE jsou přesvědčeni, že pro investory i prodejce bude nastávající rok stejně náročný jako ten minulý, nicméně objem investic do nákupu českých komerčních realit by měl odpovídat „tempu“ trhu z druhého pololetí 2009. Samozřejmě, že taková očekávání nemusí být splněna, ale celkový vývoj světové ekonomiky v posledních měsících k jistému, velmi mírnému optimismu opravňuje. Opět pozitivní tempo růstu má vykázat i česká ekonomika (po předpokládaném poklesu HDP o 4 - 5 % loni) a ruku v ruce s tím by mělo jít i oživení celého realitního trhu v segmentu komerce. Jisté je ovšem jenom to, že celý trh a všichni jeho aktéři, počínaje developery, přes potenciální nájemce, až po investory, bude nějakou dobu hlavně vyčkávat, zda náznaky oživení hospodářského života a potažmo i jeho realitní sféry budou mít trvalejší ráz.

Otázkou je, jak s trhem bude letos „mávat“ krize, respektive nutnost prodávat pod tlakem nutnosti hradit finanční závazky. Při takových prodejkách v tísní tlačí prodávajícího čas a ve výhodě je taktizující potenciální kupec. „Potenciální zájemci stále vyčkáávají. Doufají, že ceny takových nemovitostí ještě poklesnou a oni je pak koupí za zlomkovou cenu.“ říká Libor Nevšímal z aukční společnosti Naxos. Podle něj jsou ale tyto prodeje v tísní pro prodávající velmi nevýhodné. Z praxe loňského roku Nevšímal uvádí případ provozovatele areálu, kde bylo investováno 450 mil. Kč z vlastních prostředků a dalších 150 milionů z úvěru od banky. Podnik ale loni začal prodělavat a je nutné objekt prodat. Jenže jeho reálná tržní cena je najednou poloviční, což majitel nechce akceptovat, to ovšem hrozí vyústěním v insolvenční řízení.

„Takové případy se odehrávají často. I ti investoři, kteří by měli na nabízený areál finance, stále čekají. Vydří třeba půl roku až rok, aby pak nakoupili za velmi nízkou cenu,“ uvádí Libor Nevšímal.

12.01.2010 08:51, SF / pb