

Realitní investice: nejlepšími destinacemi jsou letos Mnichov, Hamburk, Paříž a Londýn

Author: SF / Petr Bým | Published: 16.03.2010

Studie byla vypracována na základě ankety s více než 600 vedoucími představiteli realitního světa - investory, developery, zástupci finančních institucí a správci nemovitostí. Účastníci průzkumu se jednoznačně shodli na nutnosti investovat opatrně, neboť evropská ekonomika zatím není stabilní vzhledem k vysoké nezaměstnanosti a nízké úrovni spotřebitelských výdajů. Studie také poukazuje na problém potřeby masivního refinancování realitních úvěrů ve výši stovek miliard eur. Společnosti podnikající v oboru nemovitostí proto nyní nervózně vyčkávají, jak se zachovají finanční instituce - zda začnou prodávat nemovitý majetek a půjčky, nebo zda se budou chovat benevolentně a termíny splatnosti úvěrů budou prodlužovat. Další klíčovou otázkou je, co se stane s dosavadní „protikrizovou“ státní podporou. Její náhlé zastavení by mohlo ochromit proces hospodářské obnovy celé Evropy nebo dokonce způsobit návrat krize.

Praha: letos větší zájem investorů?

V počtu nových nákupů realit Praha podle citované studie loni mezi evropskými městy obsadila až 13. místo. Kromě toho se česká metropole v průzkumu umístila na 18. místě z pohledu investičních příležitostí a na 16. místě podle úrovně developerských aktivit. Na pražský trh s nemovitostmi v uplynulém roce dopadla krize - investoři se rozhodli dát přednost větším a likvidnějším trhům na úkor většiny zemí ve střední a východní Evropě. Přes všeobecně pesimistickou náladu se však nyní začínají ukazovat první záblesky naděje - podle některých mezinárodních investorů se zde již objevují nové příležitosti. Richard Jones, vedoucí realitní skupiny PricewaterhouseCoopers v České republice, říká: „Výsledky průzkumu odpovídají tomu, co jsme pozorovali na trhu v posledních 12 až 18 měsících: jen málo hráčů je zde ochotno investovat. Zdá se však, že na obzoru je naděje na zlepšení - od počátku letošního roku se začíná projevovat větší zájem mezinárodních investorů o český trh, a Praha zůstala i během krize relativně stabilním trhem.“

Z dalších měst ve střední a východní Evropě si nejlépe vede Varšava, s 8. místem z hlediska nových nákupů, 13. místem z hlediska investičních příležitostí a 4. místem v oblasti příležitostí k nové výstavbě. Moskva se umístila na 8. místě z hlediska developerských příležitostí, ale jinak se jí, podobně jako Budapešti, účastníci průzkumu spíše vyhýbají.

Situace se ale mírně zlepšuje. Glen Lonie, vedoucí realitní skupiny PricewaterhouseCoopers ve střední a východní Evropě, říká: „V letošním roce se začíná projevovat opatrný optimismus. Investiční nálada se stabilizovala. A i když se výhled na příležitosti v developerské oblasti dále zhoršil, nebyl to již tak dramatický pád, jaký jsme zažili loni. Nově se ukazuje jasný rozdíl mezi realitními trhy v jednotlivých státech střední Evropy. V nadcházejícím roce bude klíčová strana nájemníků, pro kterou bude zase rozhodující ekonomický rozvoj. Investoři jsou nervózní a soustředí se nadále na hlubší a likvidnější trhy.“

Evropa: favoritem je Německo

„Hospodářská obnova v Evropě již začala, ale i nadále bude pomalá a nevyrovnaná,“ říká předseda Urban Land Institute pro Evropu Alexander Otto. Podle něj má nejvíce šancí Německo. To je obecně považováno za výhodnější pro investice a developerskou aktivitu než jiné evropské země, a to zejména pro svou ekonomickou sílu. Z hlediska jednotlivých měst jsou Mnichov a Hamburk hodnocena jako dvě nejlepší příležitosti pro rok 2010 z hlediska již existujících portfolií, což se shoduje s jejich umístěním v loňském

roce. „Ekonomická rozmanitost a vyrovnanost nabídky a poptávky drží trhy kancelářských prostor v obou městech na zdravé úrovni, takže jsou lákavým cílem pro investice,“ řekl Otto.

Paříž se v průzkumu z hlediska příležitostí pro existující portfolia umístila na třetím místě a vytlačila tak Londýn, částečně díky všeobecnému mínění, že má širší hospodářskou základnu a v porovnání s britskou metropolí je méně závislá na finančním sektoru. Účastníci průzkumu poukazovali na nízký rozsah volných prostor v Paříži, což zvýšilo její hodnocení z hlediska investičních příležitostí a do menší míry také z hlediska příležitostí pro developery.

Investorské hodnocení Londýna se oproti roku 2009 zásadně zlepšilo, zejména díky stabilizaci trhu nastartované přílivem financí ze Středního východu a Asie. Letos se Londýn umístil na čtvrtém místě z hlediska investic do existujících nemovitostí a na prvním místě stran příležitostí pro nové akvizice. William Kistler, prezident ULI pro Evropu, Střední východ, Afriku a Indii, poznamenal, že v současné situaci mají investoři tendenci soustředit se na trhy, které znají. „Transparentnost a likvidita přitahují investory, kteří by se jinými trhy nezabývali, a to se týká jak Londýna, tak Paříže,“ tvrdí Kistler a dodává: „Tato města budí velký zájem mimoevropských investorů.“

V průzkumu bylo také vysoce hodnoceno stávající realitní portfolio Vídně, Milána, Istanbulu, Berlína, Říma a Frankfurtu.

Hledání nových příležitostí

Z hlediska investiční atraktivity jednotlivých typů nemovitostí je podle průzkumu klíčová kvalita umístění, budovy a nájemníků. Mezi nejvyhledávanější komerční investice pro letošní rok budou patřit kancelářské prostory v centru měst, luxusní maloobchodní prostory a nákupní centra. Vysoce hodnocené jsou také rezidenční investice. Obecně jsou investory preferovány tradiční typy realit, ale určitou pozornost už vyvolávají i některé funkčně specializované nemovitosti - studentské koleje, samoobslužné skladovací prostory, seniorské rezidence, sociální byty, zdravotnická zařízení a také infrastruktura. Na významu u investorů nabývá také zelená výstavba jakéhokoliv druhu, a to zejména vlivem zavedení povinného hodnocení energetické úspornosti budov v celé Unii.

16.03.2010 08:00, SF / Petr Bým