

# V Česku se připravují tři velké realitní investice



Author: SF / pb | Published: 27.05.2010

„Očekáváme, že se ve druhé polovině roku 2010 výrazně zvýší investiční aktivity na střeoevropském trhu, zvláště pak v Polsku a v České republice,“ říká James Chapman z pobočky Cushman & Wakefield pro Českou republiku a Slovensko a dodává: „Během roku se zvýší i průměrná velikost obchodů díky tomu, že na trh budou přicházet lepší aktiva, budou k dispozici dostupnější úvěry a na kupující bude vyvíjen vyšší tlak.“

## Realitní investice v ČR (leden - květen 2010)

Vyšehrad Viktoria	14 mil. eur
Nestlé	25 mil. eur
Portfolio prodejen Discount (Plus discounts)	24 mil. eur
Portfolio prodejen Discount	-
Andel City 16 & 17	17.8 mil. eur
City Empiria + City Forum	71.5 mil. eur

Evidentní oživení investičního trhu v ČR potvrzuje i společnost King Sturge. Podle ní už v prvním čtvrtletí roku objem realitních investic vykázal meziroční nárůst o více než 60 %. Přitom se změnil jak charakter poptávky (loni byl zájem téměř výhradně o kancelářské budovy, letos už také o maloobchodní nemovitosti), tak skladba investorů: kromě německých fondů jsou nyní aktivní také investoři z Rakouska, USA či Španělska. Realitní obchody uzavřené v prvních třech měsících roku 2010 přitom dokládají zájem o komerční nemovitosti třídy A i v méně atraktivních lokalitách a o komerční nemovitosti třídy B, u nichž klesla cenová hladina na zajímavou úroveň. Novou skupinou obchodů tvořily nákupy komerčních nemovitostí třídy B a C za účelem redevelopmentu.

Tento vývoj koresponduje se situací na celém kontinentu. V prvním čtvrtletí tohoto roku došlo v Evropě na trhu realitních investic přinejmenším k „jednacímu“ oživení, a to na základě růstu poptávky, zvláště pak ze strany zahraničních zájemců. Poptávka je sice stále zaměřena na prvotřídní nemovitosti a na hlavní trhy - 75 % všech transakcí se odehrává na pěti nejvýznamnějších trzích (Velká Británie, Německo, Švédsko, Francie, Nizozemsko), ale zvýšená aktivita investorů je patrná i jinde, například v Polsku, Norsku a do jisté míry i v Turecku. Investoři jsou ovšem stále velmi opatrní a vnímají citlivě jak vývoj evropské ekonomiky jako celku, tak poměry v jednotlivých zemích. I přes aktuální problémy eura spojené s rozpočtovými problémy Řecka ale odvaha riskovat postupně narůstá a investoři alespoň zvažují možnost vstupu na

tradiční, „neproblémové“ trhy. Přesto ale objem realitních investic v porovnání s posledním čtvrtletím roku 2009 klesl o 15 %, nicméně to lze přičítat především obvyklému ochabnutí investičních aktivit počátkem každého roku.

Z hlediska věcného rozložení evropských realitních investic je dnes nejpopulárnější „retail“. Obchodní transakce v segmentu nákupních center a nákupních parků představovaly v prvních třech měsících tohoto roku 43 % všech realizovaných investic. Tento podíl je o 30 % větší než v předcházejícím roce a největší za posledních desetiletí let.

Na skutečný investiční boom se ovšem ještě nějakou dobu bude čekat. „To, co vidíme, je stále polarizovanější a náročnější trh. Poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech narůstá. Totéž sice platí pro nabídku, ale ta většinou nezahrnuje nemovitosti prvotřídní kvality, jak požadují kupující. Navíc jsou ceny za tyto reality, které nemají nejvyšší kvalitu, často příliš vysoké,“ vysvětluje Michael Rhydderch, vedoucí investičního oddělení v Cushman & Wakefield.

---

27.05.2010 09:06, SF / pb