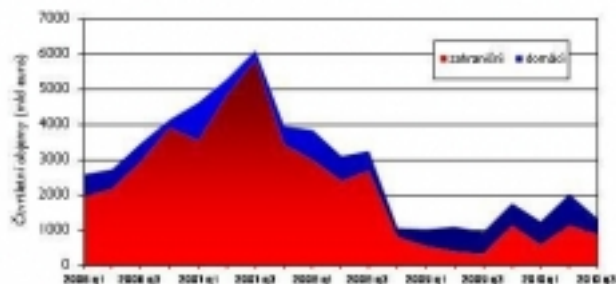


# Realitní investice na „východě“ Evropy mírně rostou



Author: SF / pb | Published: 04.01.2011

„Pro celý region je typické, že signály oslabení aktivity přicházely spíše od domácích než zahraničních firem. Ti druzí naopak zvýšili svůj dosavadní podíl na celkovém letošním nákupu nemovitostí na 57 % oproti 43 % za prvních devět měsíců roku 2009. Přitom se ale zároveň zvyšuje či sílí jak zahraniční, tak domácí poptávka,“ říká Charles Tailor ze společnosti Cushman & Wakefield a dodává: „Přestože úroveň a počet transakcí do jisté míry omezuje nedostatek dostupných finančních zdrojů, hlavní překážkou většímu počtu uzavřených obchodů je zaprvé deficit kvalitních produktů, zadruhé pak nereálná cenová očekávání na straně některých prodejců. Ti budou muset slevit, mají-li se obchody pohnout.“

## Česko: trhu dominují domácí investoři

Přestože objem nákupů nadnárodních, resp. zahraničních investorů na regionální úrovni roste evidentně rychleji než aktivita domácích investorů, realitním investičním transakcím v ČR i nadále dominují právě domácí hráči. „Téměř 90 % všech transakcí, jež budou uzavřeny do konce roku, budou financovat kupující se sídlem v zemi,“ tvrdí James Chapman z Cushman & Wakefield ČR. K tomu ale podotýká, že v jednání je u nás několik potenciálních exkluzivních transakcí, jejichž uzavření se očekává počátkem roku 2011 - a to jsou právě akvizice zahraničních zájemců: „To znamená, že míra zahraniční poptávky roste díky větší nabídce na trhu a reálnějším cenám na straně nabídky, a to je povzbudivé.“

Přesto budou výsledky investičních aktivit v realitním sektoru Česka v meziročním porovnání jen mírně vyšší než v roce 2009. „Dosavadní počty realizovaných transakcí ale náladu investorů neodráží zcela přesně. Výhledy na první čtvrtletí roku 2011 přináší příslib uzavření řady prestižních a objemově rozsáhlých transakcí. Proto v příštím roce očekáváme značné zvýšení objemů investičních transakcí v souladu s tím, jak nárůst poptávky na straně zahraničních investorů vyústí v akvizice,“ poznamenal James Chapman.

## Favorit investorů: maloobchod + Polsko

Nejvyšší úroveň investiční poptávky v regionu CEE v současnosti vykazuje segment maloobchodu. I když i tady investiční aktivita ve třetím čtvrtletí celkově poklesla, v zásadě poptávka po maloobchodních jednotkách zůstává silná, a to především na úkor kancelářského sektoru. Retail se ve třetím čtvrtletí na celkovém objemu realitních investic v celém regionu podílel 55 % oproti pouhým 15 % v roce 2009. „V České republice také existuje značná poptávka po nákupních centrech. Za rok 2010 se ovšem uskutečnila pouze jediná taková transakce. Současná vlna zřetelně zvýšeného zájmu investorů o maloobchodní prostory se podle nás přelije do roku 2011, kdy čekáme značné zvýšení objemů transakcí,“ předvídá James Chapman. Situace je v celém regionu v tomto ohledu víceméně totožná, s jedinými dvěma výjimkami. Jak

Turecko, tak Polsko letos překonaly průměrné hodnoty roku 2009 investic v maloobchodním segmentu o více než 200 %. Polsko se dokonce jako investiční destinace letos zatím drží v regionu i celkově na první pozici, ovšem s rychle ožívajícím zájmem o reality v Rusku se může stát, že bude mít problém se na ní udržet i do budoucna.

Grafy:

1) Investice do komerčních nemovitostí regionu CEE (domácí vs. zahraniční investoři)

2) Investiční TOP-TEN regionu CEE

Zdroj: Cushman & Wakefield a RCA

---

04.01.2011 09:53, SF / pb