

Investory láká český David i polský Goliáš



Author: SF / Petr Bým | Published: 08.04.2011

Bude se Česká republika hrát na výsluní investorského zájmu podobně, jako to nedávno zakusilo Polsko? Těmito a dalšími otázkami se zabývá nejnovější studie CB Richard Ellis, přičemž se opírá o zkušenosti z vyspělých trhů západní Evropy i rychle rostoucího polského investičního trhu. Při porovnání pololetních investičních objemů s dlouhodobým průměrem je patrné, že jak na trzích EU-15 („starých“ unijních zemí), tak i na polském a českém trhu po dosažení dna v polovině roku 2009 investiční objemy začaly opět stoupat. Na místě je ale třeba zmínit, že realitní Česko a Polsko leccos spojuje (mj. také 50% podíl investičních transakcí realizovaných přes prostředníky), ale i dělí, což souvisí hlavně s velikostí ekonomik obou zemí.

Na základě výsledků nedávného průzkumu mezi investory, který CB Richard Ellis provedla na realitním veletrhu MIPIM a kterého se účastnilo přes 350 investorů, je ekonomický růst hlavním hnacím motorem budoucí investiční aktivity na realitních trzích. To se projevilo i posunem pozornosti investorů ze zemí jako Velká Británie a Francie k ekonomicky silnému Německu. Region střední a východní Evropy (CEE) se také těší zvýšenému zájmu, - to je mj. odrazem hospodářské provázanosti celého regionu právě s Německem. Česká republika přitom zároveň profituje z předpovídaného stabilního ekonomického růstu v příštích letech.

CEE: jen pomalý pokles výnosů

Vysoká konkurenceschopnost investorů začala tlačit na snižování výnosů v EU-15 již ve druhém pololetí 2009 a stále pokračuje. Snižování výnosů na trzích střední a východní Evropy (CEE) ale bylo mnohem mírnější, s výjimkou polského trhu, kde se začaly v posledních čtvrtletích komerční reality zdražovat. I díky tomu se Česká republika, kde jsou výnosy o 50 bazických bodů výš než v Polsku, jeví jako atraktivní příležitost k investici. Výnosy v ČR jsou ještě stále blízko svého cyklického vrcholu, studie CB Richard Ellis proto predikuje, že jejich postupné snižování bude pokračovat ve všech sektorech v průběhu celého roku 2011 a ještě dál do roku 2012.

Pražská kancelářská stabilita

Ceny nemovitostí jsou ovlivňovány jak výnosy, tak i nájemným. Jelikož ale nájemné v Praze podléhá pouze malým výkyvům, pohyb na křivce výnosů vytváří na ceny nemovitostí mnohem větší tlak. Při porovnání cen kancelářských nemovitostí v Praze s trhy EU-15 a Polskem je možné sledovat, že ceny na západních trzích a v Polsku stoupaly mnohem strměji. Zejména na polském trhu je to způsobeno vysokou volatilitou

nájemného, které prudce reaguje na změny na trhu. Jen pro porovnání: v Polsku nájemné během krize pokleslo ze svého vrcholu 35 až na nejnižších 23 eur/m²/měsíc, kdežto v Praze klesalo minimálně, a to z 23 na 21 eur/m²/měsíc. Pražský trh tedy v porovnání s Varšavou poskytuje investorům relativní stabilitu budoucích příjmů.

Zatímco na trzích EU-15 a Polska již růst cen ve čtvrtém kvartálu 2010 zaznamenal jisté zpomalení, na českém trhu ještě stále očekáváme zrychlení růstu cen. Věříme, že podnětem bude zvýšený zájem investorů a následný dopad na výnosy, jakož i tlak na zvyšování nájemného díky posilující se kancelářské poptávce.

Hlavní zájem investorů v roce 2011 se bude koncentrovat na nejkvalitnější nemovitosti. Kancelářský trh zůstane nadále ve středu pozornosti investorů, nicméně není vyloučeno, že dosud dominantní postavení administrativních budov v úvahách investorů nahradí maloobchodní nemovitostmi, když rovněž zájem o logistické reality by měl být vyšší.

Česko-polské rozdíly

V prognózách, mapujících současnost a budoucnost realitních investic v Česku, se často porovnávají trh český s polským. Podle společnosti DTZ se z pohledu investorů právě tyto dvě země oddělily i v době uplynulé ekonomické krize od zbytku regionu střední a východní Evropy a navzdory dílčím poklesům objemů investic si udržely výsadní postavení. V důsledku navýšení objemů investic se v Polsku loni uskutečnily prodeje nemovitostí za 1,9 miliardy eur, v České republice se sice loni nakupovaly nemovitosti podstatně méně, nicméně v obou zemích se letos očekává nárůst investic.

Na rozdíl od českého trhu, kde v roce 2010 tvořili 68 % investic z celkového objemu domácí investoři, na polském trhu zůstávají podle DTZ dominantní především mezinárodní hráči. Kromě stálých investorů, kteří byli v Polsku aktivní i během světové finanční krize (především německé otevřené investiční fondy, jako jsou DEKA, SEB či Union Investment), tady nakupují i rakouští investoři, kteří se do Polska vrátili hned na začátku roku 2011. Ještě zajímavější je nárůst počtu zcela „nových“ investorů, hlavně z Velké Británie a Německa, kteří chtějí navázat na své dřívější akvizice v Polsku. V jejich hledáčku jsou velice často obchodní centra a kvalitně obsazené nákupní parky.

Právě v segmentu „retailu“ jsou nejvíce patrné rozdílné následky globální hospodářské krize. Z údajů DTZ vyplývá, že zatímco v Česku se letos neotevře žádné nové obchodní centrum, v Polsku jich bude hned několik a developéři maloobchodních projektů i samotní obchodníci se vezou na pomyslné vlně euforie. Jen v letošním roce by se měl rozsah moderních maloobchodních ploch rozšířit o 770 000 - 790 000 m² a do roku 2013 by měly být otevřeny projekty s kapacitou více než 1 milion m² pronajímatelných prostor.

„I když je Polsko co do počtu obyvatel téměř čtyřikrát větší než Česká republika, podobná úměra pro realitní trh neplatí. Je ale pravda, že v předchozích letech development v Česku akceleroval ve všech segmentech a podle mnohých ukazatelů prošlo Polsko krizí 2008 - 2010 rychleji a úspěšněji než Česká republika,“ komentuje výsledky Lenka Šindelářová, analytička pražské kanceláře DTZ. Jen pro srovnání: na konci loňského roku bylo v obchodních centrech v ČR k dispozici 2,9 mil. m² prostor, v Polsku dosáhla kapacita již 10,1 milionu čtverečních metrů.