

Stredná Európa zostáva silným investičným trhom



Author: C&W | Published: 19.05.2016

Za dvanásť mesiacov, ktoré skončili v 1. štvrtroku roku 2016, dosiahol objem obchodov v regióne takmer 7 miliárd eur. Uvedený výsledok znamená 7% zvýšenie objemovej aktivity za 12 mesiacov končiacich v 1. štvrtroku roku 2015.

Primárnym cieľom medzinárodného kapitálu zostáva Poľsko, kde investičná aktivita v prvom štvrtroku roku 2016 presiahla objem 500 mil. eur. To je o 17 % viac než za rovnaké obdobie predchádzajúceho roku. Z celkom 44 transakcií, ktoré sa v regióne uskutočnili za prvý štvrtrok, na Poľsko ich pripadá 22.

James Chapman, partner a vedúci investičného tímu spoločnosti Cushman & Wakefield pre strednú Európu, k aktivite v prvom štvrtroku roku 2016 prehlásil: „Všetky obavy zo spomalenia trhu sa zatiaľ ukazujú ako nepodložené. Investori preukazujú dôveru vo výkonnosti ekonomiky v regióne bez ohľadu na politické zmeny. Už teraz je pravdepodobné, že aktivita v druhom štvrtroku prekoná čísla za rok 2015 a v druhom polroku ďalej porastie.“

Úroveň aktivity nebola v celom regióne rovnaká. Okrem Poľska došlo k výraznému rastu na Slovensku (175 mil. eur) i v Maďarsku (hodnota transakcií 132 mil. eur, teda 18% medziročný nárast). Pritom v Českej republike, ktorá si v prvom kvartáli roku 2015 viedla výnimočne dobre, objemy transakcií v rovnakom období poklesli (278 mil. eur, teda pokles o 68 %). Vďaka tomu sa na druhom mieste z hľadiska objemu umiestnilo Rumunsko s transakciami v hodnote 288 mil. eur.

Z hľadiska typu nehnuteľností, viedli na stredoeurópskom trhu kancelárske priestory, na ktoré v prvom štvrtroku 2016 pripadla hodnota transakcií 621 mil. eur (obrovský 252% medziročný nárast), nasledovali maloobchodné priestory s 574 mil. eur (zníženie o 28 %). Investori maloobchodných nehnuteľností sa zameriavali na obchodné centrá, super- a hypermarkety. Priemyselný sektor, ktorý zahájil rok 2015 so skvelým výsledkom, rovnako zaznamenal pokles hodnoty transakcií o 61 % na 180 mil. eur. Priemerná hodnota transakcií činila 31 mil. eur, čo znamená mierny pokles oproti 37 mil. eur v roku 2015.

Jeff Alson, partner a člen investičného oddelenia spoločnosti Cushman & Wakefield, dodáva: „Výsledky za rok 2016 ukazujú rastúcu rovnováhu. K celkovej aktivite prispievajú všetky krajiny strednej a východnej Európy a investori majú záujem o všetky sektory. V celkových hodnotách hrajú menej významnú úlohu jednotlivé veľké transakcie i v druhom polroku roku 2016 sa niekoľko takýchto transakcií pravdepodobne uskutoční. To všetko sú známky silného, zdravého trhu.“

Najväčšou stredoeurópskou transakciou za prvý štvrtrok roku 2016, ktorá sa týkala jednotlivce

nehnutelnosti, bol nákup bratislavského obchodného centra Central, ktoré od skupiny Immocap kúpila spoločnosť Allianz Real Estate za 175 mil. eur. Najväčšou portfóliovou transakciou bola akvizícia maloobchodných nehnuteľností v celej ČR spoločnosť Palmer Capital od spoločností Atrium za 103 mil. eur.

V prvom štvrtroku roku 2016 pripadalo 75 % aktivity na zahraničných investorov, tento podiel je však nižší než dlhodobý priemer i priemer za rok 2015 (ktorý tesne prekročil 80 %). Tento pomer sa však môže zmeniť, keďže azijskí investori sa pomaly začínajú okrem väčších európskych trhov zaujímať i o strednú Európu. Väčší príliv kapitálu do strednej Európy sa očakáva i z Južnej Afriky. V Poľsku síce zatiaľ na trhu investícií do nehnuteľností dominuje kapitál zo zahraničia, doposiaľ nevídanou aktivitou však momentálne vyvíjajú i poľskí investori. Očakáva sa, že tento záujem neopadne, v dôsledku čoho celkovo poklesne investičná aktivita zo zahraničia a Poľsko zostane i naďalej najväčším trhom v regióne.

19.05.2016 08:00, C&W