

# Česko - investiční ráj střední Evropy

Author: SF/pb | Published: 07.10.2016

Český investiční trh komerčních nemovitostí profituje z vysokého objemu volného kapitálu a z nízkých úrokových sazeb. Spolu s Polskem pak tvoří bránu pro investory do nemovitostí ve střední Evropě. To spolu se silnou poptávkou nájemců v segmentu kanceláří, rostoucí spotřebou zákazníků, která táhne maloobchod a logistiku, a rekordním zájmem turistů, který přispívá k posilování příjmů v segmentu hotelů a „retailu“ na nákupních třídách stojí za vysokou aktivitou investorů. Tuzemské reality tak díky tomu všemu prožívají další výjimečný rok.

## Českou stabilitu investoři oceňují

Podle BNP Paribas Real Estate změnily ve třetím čtvrtletí tohoto roku v Česku majitele nemovitosti za více než 460 milionů eur (předběžný odhad). Za první tři čtvrtletí přesáhly investice 1,43 miliardy eur. Vzhledem k tomu, že dlouhodobě nejaktivnější jsou investoři v posledních měsících roku a před uzavřením je hned několik obřích transakcí, je pravděpodobné, že hodnota letošních investic do realit u nás přesáhne hodnotu dvou miliardy eur. „Velmi zajímavé je srovnání se sousedním Polskem. Zatímco Polsko profituje z velikosti a tedy vysoké likvidity trhu, Česká republika je považována za nejstabilnější trh ať již z hlediska politické a ekonomické situace, či vývoje a předvídatelnosti realitního trhu. Český trh komerčních nemovitostí má ve všech svých segmentech zdravé základy z hlediska poptávky nájemců, infrastruktury a výhledů ekonomického růstu vysoko nad průměrem Eurozóny,“ vysvětluje Lenka Šindelářová z BNP Paribas Real Estate APM CR.

O skvělé kondici českého trhu nemovitostí svědčí i porovnání v přepočtu na plochu komerčních budov. Polský realitní trh dnes představuje přes 30 milionů metrů čtverečních kanceláří, skladů a retailu. V Česku je to přibližně 13 milionů m<sup>2</sup>. Loni přitom byly prodány polské nemovitosti v hodnotě 4 mld. eur, zatímco v ČR to bylo 2,1 mld. eur.

**Výnosová míra pro špičkové nemovitosti ve střední Evropě**

## Trhu dominují domácí investoři

Během prvního pololetí, jemuž i díky velikosti několika transakcí dominoval segment retailu, se během léta investoři v České republice znovu soustředili hlavně na kancelářské budovy. Nejvýznamnější transakcí 3. čtvrtletí byla akvizice City Tower nemovitostním fondem REICO. A schyluje se k dalším velkým nákupům, včetně očekávaného převodu administrativního komplexu The Park v Praze 4 a ještě dalších dvou velkých transakcí kancelářských budov a jednoho nákupního centra.

Třetí kvartál potvrdil nebyvalou aktivitu domácích investorů (na celkových investicích měli ve třetím čtvrtletí třičtvrtinový podíl) a nových subjektů na tuzemském trhu nemovitostí. V poslední době jsou velmi aktivní investoři jako REICO nebo Redside Funds. „Již neplatí, že by se čeští investoři omezovali na transakce menšího rozsahu, naopak jsou schopni soupeřit s velkými mezinárodními investičními společnostmi a fondy,“ uvádí Lenka Šindelářová, podle níž domácí investoři disponují detailní znalostí místního trhu a kvalitními týmy, které dokáží s nemovitostmi aktivně pracovat. Poptávku investorů po investicích do nemovitostí celosvětově pohání nízké úrokové sazby a minimální profit z dluhopisů. Investoři

ve snaze dosáhnout vyšších výnosů umisťují kapitál do nemovitostí, které přes pokles výnosové míry nabízí stále velmi atraktivní zhodnocení. Podle různých předpokladů se očekává, že na této situaci by se nemělo nic měnit ještě minimálně dalších 12-18 měsíců.

*Lenka Šindelářová z BNP Paribas Real Estate APM CR bude aktivním účastníkem tradiční konference SF - Real Estate Market > Autumn 2016 letos proběhne 20. října v hotelu Diplomat, Evropská 15, Praha 6. Více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php> .*

---

07.10.2016 08:00, SF/pb