

# Štvrtý kvartál 2008 potvrdil ochabnutie investičných aktivít



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 20.01.2009

## Kľúčom alternatívne financovanie

Hlavným dôvodom prepadu investičných objemov bola neochota či neschopnosť bánk požičiavať peniaze, čo súvisí s globálnou krízou. Financovanie investícií do nehnuteľností v strednej a východnej Európe sa stáva obmedzené aj pre nedostatok likvidity a náprava v krátkom časovom horizonte nie je pravdepodobná. Samotné banky zostanú v roku 2009 naďalej v riziku, a preto obchodovanie bude zložité. Dostatok vlastného kapitálu je však pri uzatváraní obchodov rovnako nevyhnutný.

Akýmsi „svetlom na konci tunela“ je fakt, že bankový sektor sa bude musieť skôr či neskôr k požičiavaniu vrátiť, aby tak podporil očakávanie svojich akcionárov. Je teda pravdepodobné, že poskytovanie pôžičiek vybraným kľúčovým a dôveryhodným klientom sa v druhom polroku 2009 obnoví, pričom reštrikcia sa najviac dotkne financovania špekulatívnych projektov.

„Súčasný stav sa vracia späť do roku 2005, keď bolo na investičnom trhu celkovo asi 6 miliárd eur. V porovnaní so stavom z rokov 2006-2007, keď smerovalo do strednej a východnej Európy podstatne viac fondov ako teraz, to vyzerá málo. Zaujímavé však je, že trh sa na tie časy nejaval malý,“ komentuje situáciu Pavel Schanka, riaditeľ CEE Capital Markets (investičného oddelenia pre strednú a východnú Európu).

Keďže však banky podľa všetkého zostanú vo svojej úverovej politike reštriktívne, kľúčom na rok 2009 bude alternatívne investovanie. V tomto roku by sa sem podľa neho mohli vrátiť nemecké otvorené fondy. Spoločnosť CBRE zistila, že okrem nich je na investovanie do nehnuteľností v strednej a východnej Európe dostupných viac ako 3,5 miliárd eur.

## Priepasť medzi kupujúcimi a predávajúcimi

Obmedzený počet kupujúcich na trhu spôsobuje, že investori sa budú zameriavať na nehnuteľnosti produkujúce zisk so stabilným obsadením a dlhodobými nájomnými zmluvami. Načasovanie predaja a cenová dostupnosť sú pre optimalizáciu výnosov významnými faktormi. Momentálne je trh relatívne statický - očakávanie väčšiny kupujúcich a predávajúcich totiž nie sú zladené. Zvýšená opatrnosť vyplýva zo všeobecnej hospodárskej neistoty.

Kontrast medzi 3. a 4. kvartálom silno ovplyvnil aj kolaps americkej investičnej banky Lehman Brothers a prehlbovanie úverového chaosu, čo malo negatívny dopad na dôveru investorov. Tým, že úverová kríza si vyžiadala svoju daň na ekonomike, mnohé európske krajiny skĺzli do negatívnej prognostiky hospodárskeho rastu. Hoci investičné aktivity v Európe poklesli v poslednom kvartáli v porovnaní s tretím o 29 percent, tento výsledok nezachytáva niekoľko významných transakcií v úhrnnej výške 1,65 miliardy eur tesne pred koncoročnou uzávierkou.

Vlastný kapitál a inštitucionálni kupci, ktorí boli dominantnými hráčmi v roku 2008, budú pri investovaní do nehnuteľností v blízkej budúcnosti zohrávať naďalej kľúčovú rolu. Michael Haddock, riaditeľ EMEA Capital Markets Research spoločnosti CBRE predpovedá: „V poslednom štvrtroku 2008 bol v celej Európe výrazný rast hlavných výnosov - v priemere medzi 30 a 40 bázickými bodmi. To svojím spôsobom prispeje k preklenutiu priepasti medzi kupujúcimi a predávajúcimi a pripraví pôdu pre vyššiu úroveň aktivity v roku 2009.“

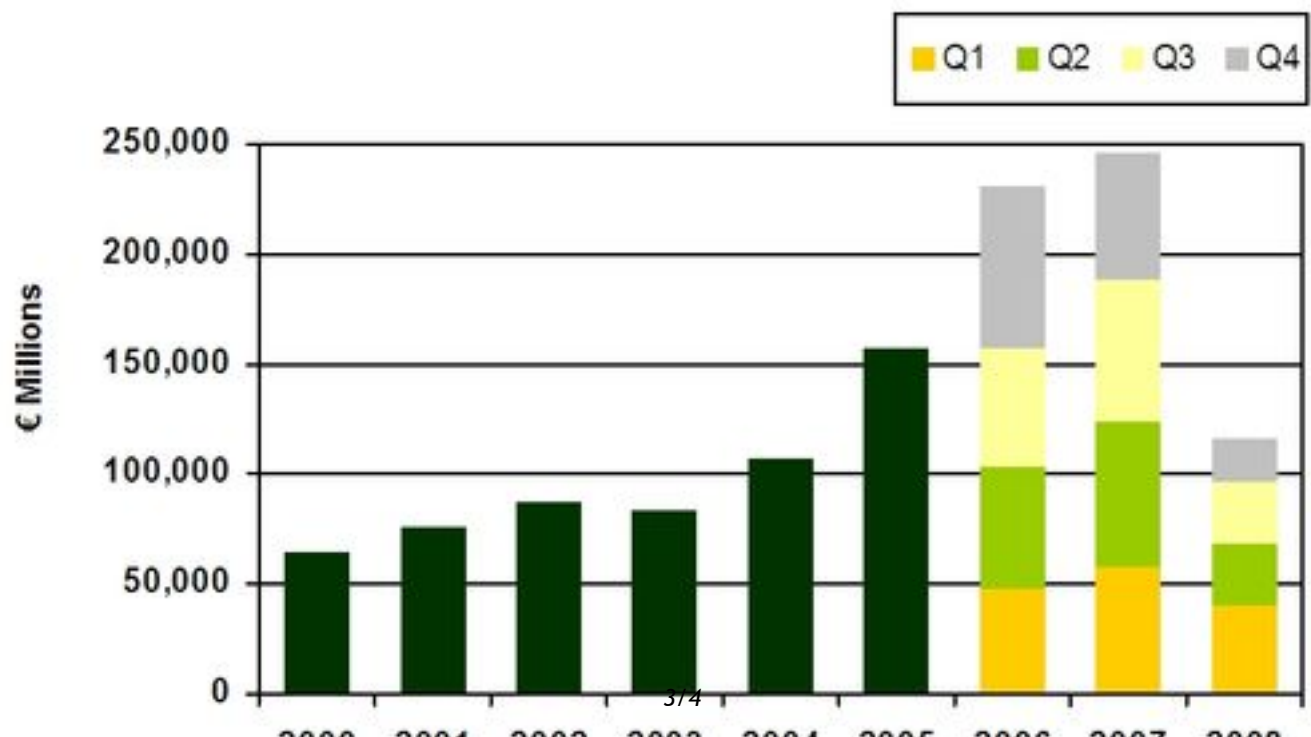
Jonathan Hull, výkonný riaditeľ EMEA Capital Markets CBRE k tomu dodáva: „Hoci európske investície v poslednom štvrtroku 2008 celkovo spomalili, investori začínajú prejavovať zvýšený záujem o niektoré trhy. Príkladom je najnovšie Veľká Británia, špeciálne centrálny Londýn, ktorý sa stáva atraktívny pre dlhodobé investovanie. Nedávne oslabenie anglickej libry ponúka ďalšiu výhodu pre viacerých zahraničných investorov i fondy nominované v cudzej mene.“

Ako ukazuje aj nasledujúca tabuľka, s výnimkou Talianska, Francúzska a Nemecka investície do nehnuteľností vo väčšine európskych krajín v štvrtom kvartáli klesli.

Trhový obrat v mil. €	4Q 2008	3Q 2008	Rozdiel
<b>Veľká Británia</b>	<b>4,973</b>	<b>5,369</b>	<b>-7%</b>
<b>Nemecko</b>	<b>3,804</b>	<b>3,746</b>	<b>2%</b>
<b>Francúzsko</b>	<b>2,808</b>	<b>2,491</b>	<b>13%</b>
<b>Taliansko</b>	<b>2,618</b>	<b>927</b>	<b>182%</b>
<b>Škandinávia</b>	<b>2,019</b>	<b>8,736</b>	<b>-77%</b>
<b>Benelux</b>	<b>1,165</b>	<b>1,337</b>	<b>-13%</b>
<b>Španielsko</b>	<b>814</b>	<b>1,419</b>	<b>-43%</b>
<b>Stredná a Východná Európa</b>	<b>501</b>	<b>2,927</b>	<b>-83%</b>
<b>Európa</b>	<b>19,520</b>	<b>27,681</b>	<b>-29%</b>

Graf - Európske investície: výška obchodného obratu za rok 2008 je porovnateľná s rokom 2004.

# Stavebné fórum.sk



20.01.2009 09:12, SF / Juraj Pokorný

