

Pokles v maloobchode nižší ako v administratívne a priemysle



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 16.03.2009

Výsledok nedávno vydané štúdie CBRE ukázal, že cezhraničné investície (Cross Border Investments) do komerčných realít - najmä z hľadiska počtu zrealizovaných veľkých transakcií - klesli vlani o 45 percent a uvedený pokles bol zaznamenaný pri všetkých typoch komerčných nehnuteľností. Priemerný objem jednej transakcie sa pritom znížil zo 42 miliónov euro v roku 2007 na 29 miliónov euro v roku 2008. Napriek tomu sa vývoj v jednotlivých regiónoch vyznačuje odlišnosťami.

Silná „internacionalita“ zastúpenia

Pokles takmer o tretinu sa v danom období najvýraznejšie prejavil nielen na troch najväčších trhoch Európy - Nemecku, Veľkej Británii a Francúzsku, ale takisto v Taliansku, Švédsku a Fínsku. Michael Haddock, riaditeľ EMEA pre výskum a poradenstvo v CBRE, k tomu poznamenal: „Napriek istým regionálnym rozdielom možno konštatovať všeobecný pokles cezhraničných transakcií z dôvodu nižšieho objemu uskutočnených obchodov a celkovej ekonomickej situácie. Existujú však náznaky opätovného zvyšovania tohto objemu. Prebiehajúce cenové úpravy prinesú nové príležitosti pre medzinárodných investorov.“

V ostatných krajinách starého kontinentu mala viac ako polovica všetkých realitných transakcií cezhraničný charakter (Španielsko 69 %, Belgicko 66 % a stredovýchodná Európa 85 %). Až pri polovicike týchto transakcií boli obchodní partneri rôznych národností. 56 percent z nich pripadá na Veľkú Britániu, Francúzsko, Holandsko a USA. V oblasti nákupných centier bola „internacionalita“ zastúpenia ešte výraznejšia - 66 percent!

Obzvlášť silné bolo obnovenie angažovanosti Američanov v Európe. Objem akvizícií predstavoval vlani približne 8 miliárd euro oproti zhruba 35 miliardám investovaným v roku 2007 do Európy. Celkovo však prichodí skonštatovať, že väčšina cezhraničných investícií má naďalej európsky pôvod - iba 28 percent všetkých cezhraničných investorov pochádzalo z krajín mimo Európskej únie. Na trhu roku 2008 pritom dominovali investori z Nemecka, Británie a USA.

Dopyt po retailových objektoch pretrváva

Záujem o lokality vhodné pre maloobchod vlani pretrvával. Investori totiž očakávajú, že v ekonomicky ťažkých časoch budú tieto hospodárskou krízou postihnuté oveľa menej. Aj na základe doterajších skúseností sa očakáva nižšia miera neobsadenosti a stabilnejšie ceny ako pri iných typoch komerčných nehnuteľností. I napriek poklesu celkových tržieb objem retailových transakcií v niektorých krajinách

stúpol. Popri Holandsku a Dánsku k nim patrí aj Rusko, kde podiel na celkových maloobchodných transakciách dosiahol 36 %. Uskutočnilo sa ich niekoľko - napríklad predaj obchodného centra Vremena Shopping Center za 352 miliónov euro.

Andreas Ridder, riaditeľ CB Richard Ellis v Rakúsku tvrdí, že kým financovanie veľkých transakcií zostáva naďalej ťažké, čo sa odrazilo aj na ich celkovom počte v roku 2008, naďalej registrujeme veľký dopyt po objektoch v špičkových lokalitách. „Pokles kapitálovej hodnoty v maloobchodnom sektore je nižší ako u kancelárskych a priemyselných priestorov. Hoci je dnes angažovanie sa v retailovej sfére defenzívnou alternatívou, medzinárodní investori o ňu naďalej stoja,“ uzatvára Ridder.

Tabuľka č. 1: Cezhraničné nákupy a predaje komerčných nehnuteľností v Európe za rok 2008 (v miliónoch euro)

Cross-Border Purchases and Sales in Europe in 2008 (in millions of Euros)

Country	Purchases	Sales
Germany	9 772	-1740
USA	7 920	-5 356
UK	7 818	-5 346
France	3 219	-2 147
Middle East	3 151	-296
Netherlands	2 033	-1178
Ireland	1 847	-438
Australia	1 243	-480
Spain	760	-1372

Tabuľka č. 2: Cezhraničné investície do komerčných nehnuteľností a ich podiel na celkovom objeme transakcií na európskom trhu v roku 2008 Zdroj: CB Richard Ellis

Cross-Border Activity by Market, 2008 (in millions of Euros)

Country	Cross-border	Local	Total	Percentage cross-border
CEE	7 959	1 482	9 441	84%
Spain	4 242	1 572	5 814	73%
Germany	9 963	9 605	19 568	51%
France	5 310	6 993	12 303	43%
UK	9 153	17 027	26 180	35%
Italy	2 541	4 942	7 483	34%
Benelux	3 055	6 014	9 069	34%
Nordics	4 731	13 070	17 801	27%

Lídrom na priemyselnom trhu V4 Poľsko

V strednej Európe existuje v súčasnosti ponuka takmer 10,5 miliónov m² moderných priemyselných plôch, pričom vlani sa rozrástla o ďalších 2,5 milióna m², čo je nárast o 31 percent. Jednoznačným lídrom v tomto smere bolo v roku 2008 Poľsko, kde sa postavilo najviac nových plôch (1 283 000 m², čo je oproti predvlnajšmu nárast o 17 %). Veľmi slušne sa tiež zadarilo Maďarsku, ktoré si s 253 981 novopostavenými

m2 pripísalo až 106-percentný nárast. Slovensko si udržalo objem výstavby na 275 271 m², čím pokleslo o necelé jedno skoro zanedbateľné percento. V Česku došlo po niekoľkých rekordných rokoch k spomaleniu rastu o 30 percent - postavilo sa totiž „iba“ 646 211 m².

„Poľský trh je s ohľadom na svoju veľkosť stále nenasýtený a je schopný absorbovať veľké množstvo nových plôch. Napriek tomu aj tu očakávame, že - tak ako v ostatných stredoeurópskych krajinách - rekordy uplynulých rokov už toho roku prekonané nebudú. Maďarský trh v predchádzajúcich rokoch skôr stagnoval a minulý rok doháňal predošlé slabšie výsledky. Slovensko si svoju výstavbu udržalo vďaka prílivu zahraničných investícií a presunu logistiky,“ hovorí Ferdinand Hlobil, vedúci stredoeurópskeho tímu priemyselných nehnuteľností spoločnosti Cushman & Wakefield. Ako dodal, hlavným dôvodom spomalenia českého trhu, ktoré sa začalo už v 1. polroku 2008, bolo obmedzenie prílivu zahraničných investícií a v 2. polroku aj nástup globálnej krízy. Výstavba napriek tomu presiahla výsledky roku 2006, keď tam vyrástlo vyše pol milióna m² moderných priemyselných hál.

Rast ponuky zvyšuje neobsadenosť

Pokiaľ ide o dopyt, záujem o prenájmy zaznamenal oproti roku 2007 najväčší - až 56-percentný nárast na Slovensku (297 603 m²), potom v Maďarsku, kde sa ich objem zvýšil o tretinu (308 318 m²), a napokon v Poľsku - o 13 percent (1 589 400 m²). Naproti tomu Česko zaznamenalo pokles prenájmov o takmer tretinu (581 501 m²).

„S ohľadom na spomalenie trhu nie je prekvapením, že podiel neprenajatých priestorov rástol najrýchlejšie v ČR, a to zo 6 percent koncom roku 2007 na 13,7 v decembri 2008. Neobsadenosť vzrástla aj na Slovensku - z 8 na 11,8 percent a mierne (z 10 na 11 %) sa zvýšila v Poľsku. V Maďarsku sa vďaka silnému oživeniu trhu mierne znížila z 18 na 17,3 percent. V tomto roku môžeme očakávať jej mierne zníženie v závislosti od prepadu výstavby priemyselných plôch,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

Pre finančnú a ekonomickú krízu dôjde v strednej Európe podľa neho k výraznému prepadu výstavby, odkladu až pozastaveniu zahraničných investícií a prílivu logistiky aj výroby. Nájom v danej lokalite bude vychádzať z pomeru ponuky a dopytu a regióny s rastúcou neobsadenosťou môžu celkom isto profitovať zo zaujímavých nájomných podmienok.

Foto - TriGranit

16.03.2009 09:14, SF / Juraj Pokorný