

Európski investori: najbezpečnejšie a najmenej rizikové Nemecko



Author: SF / jup | Published: 20.03.2009

Šanca pre disponentov voľného kapitálu

Developeri, banky aj realitní sprostredkovatelia z celej Európy podľa štúdie zhodne potvrdili, že rok 2009 bude „veľmi zložitý“, pričom nie je vôbec jasné, kedy sa situácia obráti. Na trhu bude naďalej pretrvávajúť nedostatok nielen vlastných zdrojov, ale tiež úverového financovania. Zatiaľ nevedno, či ide o vyčkávaciu stratégiu v očakávaní lepších cien alebo o problém fungovania trhu s hlbším pozadím. Povšimnutiahodným faktom je, že hodnotenie celkovej atraktivity v škále od 1 do 9 je dnes vôbec najnižšie za celé obdobie publikovania štúdie by Emerging Trends in Real Estate® Europe.

Väčšina respondentov počíta s nemožnosťou získať do konca roku 2009 úver, preto hľadá formy alternatívneho financovania nových projektov - napríklad predávajúcou stranou alebo rokovaním so súčasným veriteľom. Štúdia upozorňuje, že kapitálová kríza na realitných trhoch môže viesť i ku kríze na strane nájomníkov. Hospodársky rast v celej Európe vlni spomaľoval a tento trend sa tak skoro nezastaví. V terajšej situácii budú aj tie najrýchlejšie rastúce ekonomiky čeliť prepadom vo výrobe, čo sa zrejme odrazí zníženým dopytom zo strany nájomníkov a s tým spojeným nárastom objemu voľných priestorov, pričom nájmy budú stagnovať či dokonca klesať.

John Forbes zodpovedný v PricewaterhouseCoopers za Európu, Stredný Východ a Afriku k tomu poznamenal: „Tento rok bude pre mnohých investorov veľmi náročný. Tí, ktorí nakupovali v čase najvyšších cien, budú pravdepodobne bojovať o prežitie, najmä pokiaľ budú banky pri porušení zmluvných podmienok striktné uplatňovať sankcie. Na druhej strane vzniknú príležitosti pre spoločnosti s voľným investičným kapitálom, a to najmä v okamihu, keď banky začnú rokovať. Hoci nové úvery zostanú i naďalej veľmi ťažko dostupné, banky nebudú mať veľa alternatív než pokračovať v pôžičkách dlžníkom, ktorí porušili zmluvné podmienky a sú ochotní podstúpiť reštrukturalizáciu.“

Podľa predsedu Urban Land Institute pre Európu, Stredný Východ, Afriku a Indiu Williama Kistlera začína finančná kríza naplno prenikať do ekonomík európskych štátov, pretože výdavky na spotrebu, podnikateľská dôvera a ceny nehnuteľností naďalej klesajú. „Všetky projekty sa pozastavujú až dotedy, kým nebude zrejmé, že sme sa opäť odrazili od dna,“ povedal. Napriek všeobecnému pesimizmu sú tu však skvelé príležitosti pre tých, ktorí majú voľné investičné prostriedky. „Nízke úrokové miery a trhy, ktoré nie sú presýtené ponukou nehnuteľností, ponúkajú možnosti výhodnej kúpy pre tých, ktorí si môžu dovoliť

investovať.“

Na čele európskeho rebríčka Mníchov

Podľa štúdie Emerging Trends in Real Estate® Europe 2009 kleslo hodnotenie investičných a developerských príležitostí pre všetky sledované mestá. Indikátor investičných príležitostí poklesol z 5,6 (skôr dobré) v roku 2008 na 4,7 (priateľné) v roku 2009. Developerské príležitosti poklesli ešte viac - z 5,6 na 4,3 (skôr zlé).

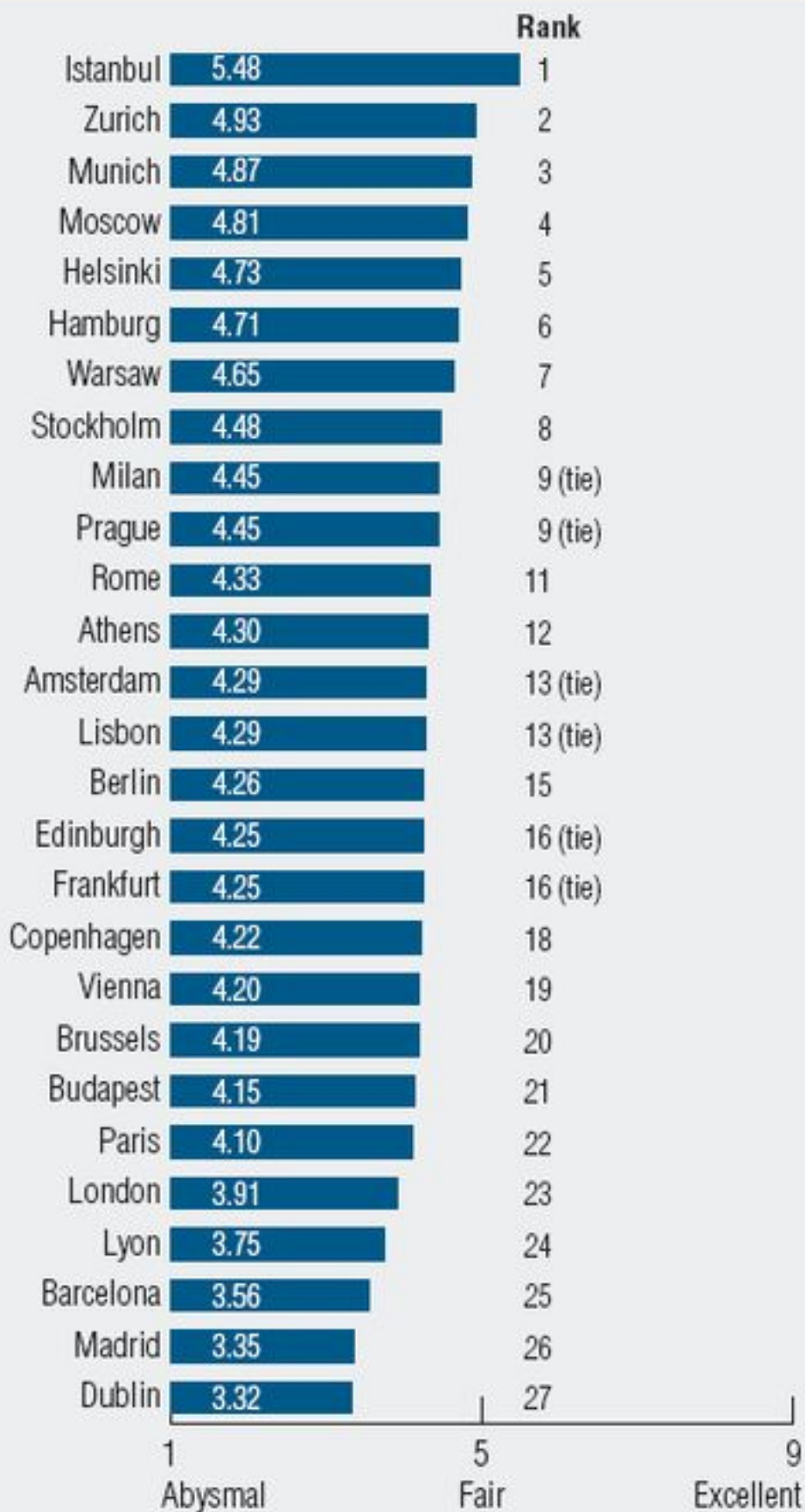
Graf č. 1: Investičné príležitosti európskeho trhu



European Investment Market Prospects

		Rank
Munich	5.51	1
Hamburg	5.41	2
Istanbul	5.38	3
Zurich	5.17	4
London	5.13	5
Moscow	5.02	6
Helsinki	4.98	7 (tie)
Paris	4.98	7 (tie)
Berlin	4.93	9 (tie)
Frankfurt	4.93	9 (tie)
Amsterdam	4.79	11 (tie)
Stockholm	4.79	11 (tie)
Warsaw	4.78	13
Edinburgh	4.71	14
Brussels	4.70	15 (tie)
Prague	4.70	15 (tie)
Vienna	4.66	17
Milan	4.61	18
Lisbon	4.47	19
Rome	4.45	20
Athens	4.42	21
Copenhagen	4.37	22
Budapest	4.32	23
Lyon	4.31	24
Barcelona	4.09	25
Madrid	3.90	26
Dublin	3.65	27

European Development Market Prospects



Source: *Emerging Trends in Real Estate Europe 2009* survey.

Jedným z cieľov štúdie bolo identifikovať najatraktívnejšie a zároveň najbezpečnejšie miesta na investície do realít. Moskva a Istanbul - vlaňajší lídri rebríčka - prenechali tentoraz svoje pozície Mníchovu a Hamburgu, ktoré poskytujú relatívne bezpečnejšie podnikateľské prostredie. Mníchov je vďaka svojej ekonomickej základni vnímaný ako málo rizikový realitný trh. Nemecko všeobecne disponuje najväčším podielom dlhodobých investorov, čo pomohlo Hamburgu k druhému miestu a Frankfurtu či Berlínu k ich umiestneniu v prvej desiatke.

Hoci sa Mníchov vyšvihol na čelo rebríčka, jeho investičné vyhliadky (tak ako vyhliadky ostatných miest v prieskume) v porovnaní s predošlým rokom poklesli. Paríž sa tento rok prepadol o dve priečky a klesol z 5. na 7. miesto. Francúzska metropola, ktorá sa v roku 2007 vyznamenala prvenstvom, je však stále považovaná za jedno z najmenej rizikových miest.

V zostupe po rebríčku najlepších európskych trhov s nehnuteľnosťami pokračuje aj Praha. Hoci má rozumnú rovnováhu medzi ponukou a dopytom, riziká sa stávajú zdrojom obáv, Po tom, ako v roku 2007 prvýkrát vypadla z prvej desiatky favoritov, v nasledujúcom roku klesla na 15. miesto a v tomto roku stihla spadnúť o ďalšie tri priečky až na 18. miesto! Hlavné mesto Slovenska sa v štúdií Emerging Trends in Real Estate ® Europe 2009 síce špeciálne nespomína, výsledky Prahy však možno považovať za isté okienko do budúcnosti bratislavského trhu z pohľadu najväčších subjektov v regióne.

Graf č. 3: Miera rizikovosti investovania v európskych mestách

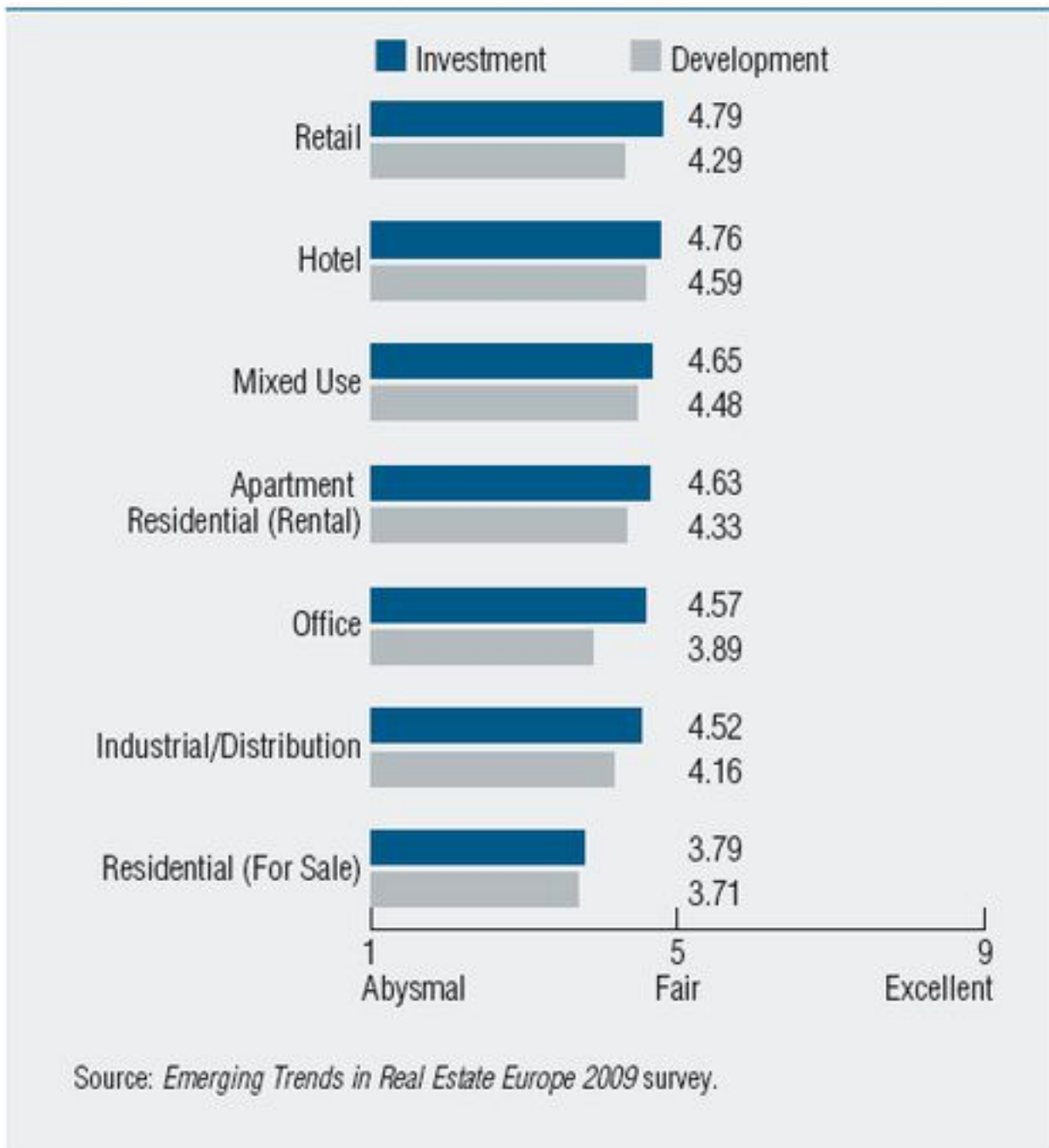
European City Risk

		Rank
Munich	6.22	1
Zurich	6.03	2
Hamburg	5.84	3
Paris	5.77	4
Stockholm	5.56	5
Helsinki	5.43	6
Amsterdam	5.42	7
Brussels	5.38	8
Vienna	5.33	9
Berlin	5.26	10
London	5.18	11 (tie)
Warsaw	5.18	11 (tie)
Edinburgh	5.15	13
Lisbon	5.06	14
Frankfurt	5.04	15
Copenhagen	5.02	16 (tie)
Milan	5.02	16 (tie)
Prague	4.95	18
Lyon	4.89	19
Istanbul	4.81	20

Medzi investičnými príležitosťami podľa typu (segmentu) nehnuteľnosti sa na vrchole opäť umiestnil maloobchod, tesne nasledovaný hotelmi. Medzi veľkomestami sa za najlepšiu investičnú príležitosť považuje Moskva (takmer polovica respondentov ju odporúča „kupovať“), po nej Mníchov, Varšava, Hamburg a Istanbul. Najvyššie odporúčanie „predávať“ dostali, naopak, Dublin, Atény a Madrid, kde je podľa štúdie namieste opatrnosť.

Graf č. 4: Investičné príležitosti podľa hlavných typov nehnuteľností v roku 2009

Prospects for Major Property Types in 2009



Emerging Trends in Real Estate © Europe 2009 alebo **Kto je kto** Urban Land Institut je globálna nezisková vzdelávacia a výskumná organizácia založená v roku 1936 a financovaná vlastnými členmi, ktorých je dnes takmer 40-tisíc. Ich cieľom je zodpovedné využívanie pozemkov a vytváranie a udržiavanie kvalitných komunít po celom svete. Spoločnosť PricewaterhouseCoopers poskytuje audítorské, daňové a

poradenské služby v rôznych priemyselných odvetviach s cieľom zvyšovať hodnotu podnikania. Vyše 155-tisíc pracovníkov v 153 krajinách sa v rámci celosvetovej siete delí o svoje poznatky, skúsenosti a riešenia. Názov „PricewaterhouseCoopers“ označuje všetky spoločnosti patriace pod PricewaterhouseCoopers International Limited, z ktorých každá je samostatným a nezávislým právnym subjektom.

Ilustračné foto a grafy - Emerging Trends in Real Estate © Europe 2009

20.03.2009 08:00, SF / jup

