

V roku 2010 sa väčšina investorov zameria prioritne na Európu

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 07.04.2010

Realitné aktivity až 60 % investorov so sídlom v Európe sa v tomto roku upínajú prioritne na európsky trh - to je kľúčové zistenie a najdôležitejší záver prieskumu CBRE. Preferencie pre starý kontinent až v takomto rozsahu však nie sú až také prekvapujúce. Prečo? „Podstatná väčšina respondentov pôsobí a investuje prevažne v tomto regióne. Na druhej strane, podľa 40 % oslovených investorov ponúkajú najlepšie príležitosti iné regióny, predovšetkým Ázia,“ vysvetľuje Nick Axford, vedúci oddelenia pre prieskum a poradenstvo EMEA spoločnosti CBRE.

Favoritom Británia, európsky stredovýchod sa dotahuje

Z hľadiska objemu transakcií a oživovania trhu si v posledných 6 mesiacoch počínala najlepšie Veľká Británia, ktorá je pre investorov čoraz atraktívnejšou destináciou. „Transparentný a likvidný trh spolu s pružnou cenovou adaptabilitou a oslabením libry predstavujú prítiažlivú kombináciu v čase, keď medzi investormi prevláda nechut' riskovať a orientácia na primárny produkt,“ poznamenáva Jonathan Hull, výkonný riaditeľ pre kapitálový trh EMEA spoločnosti CBRE.

„Každá prvotriedna nehnuteľnosť, ktorá sa objaví na britskom trhu, dokáže výrazne pritiahnúť záujem investorov, a to najmä zahraničných - najväčšie znepokojenie v nich však vyvolávajú nájomné zmluvy a dĺžka prenájmu,“ dodáva J. Hull. Prvotným problémom je podľa CBRE riziko spojené s likviditou, preto - vzhľadom na veľkosť trhu a relatívne pozitívne vyhliadky na zotavenie - neprekvapuje, že medzi najatraktívnejšie regióny zaradila 1/3 respondentov Francúzsko a Nemecko.

„Popri Londýne sledujeme výraznejšie prúdenie kapitálu do väčších miest, čo čiastočne vytvára tlak na tvorbu cien v investične najzaujímavejších lokalitách (prime end of the market). Prekvapuje však silné zacielenie na región strednej a východnej Európy, ktorý v ostatných 18 mesiacoch zaznamenal veľmi nízke objemy transakcií. Investori zrejme vychádzajú z toho, že začiatok nových aktivít je v tomto regióne naplánovaný až na rok 2010, teda na obdobie opätovného ozdravovania,“ predpokladá J. Hull.

Pokiaľ však ide o investičné príležitosti v problematickom Španielsku, investori sú opatrní. Zdá sa, že tu predpokladajú - v porovnaní s inými európskymi investičnými trhmi - proces zotavenia neskôr.

Realitné segmenty v rebríčku preferencií

Asi polovica z celkového počtu investícií do nehnuteľností prúdi do kancelárskeho segmentu. Historicky bol totiž vždy najviac likvidný, najbezpečnejší, a tým aj najatraktívnejší. Podľa prieskumu CBRE 39 % opýtaných počíta vo svojich investičných plánoch na tento rok práve s administratívnymi budovami.

Maloobchodný sektor uviedlo ako hlavný tohtoročný investičný cieľ 34 % respondentov. „Trh nákupných centier výrazne zmenila finančná kríza. Zatiaľ čo predchádzajúce charakteristiky boli vo väčšine západnej a čiastočne aj strednej a východnej Európy podobné, teraz máme úplne iný obraz. Na trhu vidno rozdiely a každé investičné rozhodovanie si vyžaduje individualizované a zásadnejšie analýzy než v predkrízových dňoch,“ komentuje aktuálnu situáciu na retailovom trhu Andreas Ridder, riaditeľ CBRE v Rakúsku zodpovedný za celý región strednej a východnej Európy.

„Ešte predtým, ako došlo k poklesu, začal trh s nákupnými centrami v západnej a čoraz viac i v strednej

Európe nadobúdať podobné črty: úzky okruh výnosných lokalít (prime yields), porovnateľné prognózy rastu nájomného, podobná skladba nájomcov a dokonca rovnakí investori a developeri. Vyhlíadky a tvorba cien v oblasti retailu sa však v súčasnosti na rozličných trhoch zreteľne odlišujú, a preto vyžadujú znalosť princípov lokálnych trhov. Postupne dochádza aj k výraznej diferenciacii medzi kľúčovými a ostatnými lokalitami,“ dopĺňa John Welham, výkonný riaditeľ pre investovanie v oblasti retailu EMEA spoločnosti CBRE.

Najlepší čas na kúpu top nehnuteľnosti teraz!

A čo je podľa investorov v tomto roku najväčšou hrozbou pre ozdravenie trhov s nehnuteľnosťami? Viac ako polovica respondentov uvádza na prvom mieste opätovné oslabenie ekonomiky (dvojitá recesia) a neoživenie dopytu zo strany nájomníkov. „Relatívne nízka miera developerských aktivít v mnohých oblastiach je však skôr odpoveďou na dopyt než rizikom vyplývajúcim z tvorby novej ponuky (supply-side risk), čo investorov drží v neustálom strehu,“ vyvažuje obavy N. Axford.

Zhruba štvrtina opýtaných investorov sa najviac obáva zlých podmienok štátneho financovania a inflácie, menej už rastúceho počtu bankrotov či núteného predaja nehnuteľností. 13 % zase nedostatočného prístupu k financovaniu projektov, hoci uznávajú, že úverové podmienky pre nových žiadateľov sa v priebehu ostatných mesiacov zlepšili.

„V skutočnosti nie je problém s financovaním projektov, pokiaľ poskytujú naozaj dobré príležitosti,“ domnieva sa výkonný riaditeľ pre financovanie nehnuteľností CBRE Philip Cropper. „Investori sa nemusia natoľko obávať ani núteného predaja zo strany bánk alebo iných poskytovateľov - prostredníctvom štátnej podpory a ochrany aktív sa môže predĺžiť čas, počas ktorého sa bude riešiť problém s narastajúcimi dlžobami.“ Všetky tieto okolnosti motivujú predovšetkým záujemcov o investovanie do top nehnuteľností. „Aktuálne sa pozornosť zameriava na ne. Podľa investorov sa dnes ich kúpa môže vyplatiť najviac,“ radí N. Axford. Takmer polovica respondentov uviedla, že najvhodnejší čas na kúpu nehnuteľností v top lokalitách je prvých 6 mesiacov 2010.

Naproti tomu vyše polovica respondentov si myslí, že do nehnuteľností v menej zaujímavých lokalitách, ktoré ponúkajú dobré zhodnotenie, je najlepšie investovať najskôr v roku 2011. „No tí, čo svoju kúpu správne načasujú, môžu dosiahnuť veľkú návratnosť, pretože sekundárne produkty zohrávajú na trhu dôležitejšiu rolu než primárne nehnuteľnosti,“ upozorňuje N. Axford. Analytici CBRE predpokladajú, že v druhej polovici tohto roku sa záujem o investovanie zvýši tiež z dôvodu obmedzenej ponuky základných nehnuteľností.

Kľúčové zistenia prieskumu CBRE (zhrnutie):

- 60 % investorov sa chce zamerať na európsky trh, 21 % na Áziu a 12 % na Severnú Ameriku.
- Za najatraktívnejší trh v Európe považuje 31 % Veľkú Britániu, 18 % Nemecko a Francúzsko.
- Trh strednej a východnej Európy (CEE) zaznamenáva opätovný záujem zo strany kupujúcich: 17 % respondentov ho uviedlo ako najatraktívnejší európsky región.
- Z hľadiska jednotlivých segmentov vyšiel z prieskumu ako najatraktívnejší kancelársky trh, nasleduje retail, v rámci ktorého dominujú nákupné centrá.
- Vyše 75 % investorov verí, že v roku 2010 sa vyplatí investovať do nehnuteľností v top lokalitách (prime property) |
- 55 % si myslí, že v období do roku 2011, ako aj po ňom sa neoplatí sústrediť na reality situované v menej zaujímavých lokalitách (sekundárne nehnuteľnosti - secondary property)
- Vyše polovica investorov považuje za najväčšiu hrozbu oživenia trhu takzvaný „double dip“ (dvojitú recesiu - ekonomický pokles) a slabý dopyt zo strany nájomníkov.

Zdroj, tabuľka (zhrnutie) a grafy - Kharisma / CBRE

