

# Colliers International: Realitný trh je pripravený odraziť sa od dna

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 29.04.2010

Prvý prieskum tohto druhu vznikol z vyjadrení 244 relevantných inštitucionálnych a súkromných svetových investorov. Celková hodnota ich investičného portfólia presahuje úctyhodných 300 miliárd dolárov!

## Takmer všetci sa ocitnú v „stúpajúcej fáze trhu“

Podľa jeho výsledkov väčšina respondentov verí, že trh sa nachádza na dne alebo blízko dna. „Až 41 % investorov vidí trh medzi ručičkami ukazujúcimi 5. a 6. hodinu na pomyselných hodinách odrátavajúcich čas globálnych nehnuteľností. Tieto hodiny prirovnávajú trhové cykly k špecifickému času, keď 12 hodín reprezentuje vrchol trhu a 6 hodín dno. Každý šesťhodinový úsek medzi tým označuje stúpajúce (od 6:00 do 12:00) alebo klesajúce (od 12:00 do 6:00) cykly,“ uvádza správa o prieskume Colliers.

Podľa respondentov je Latinská Amerika (8:30) a región Pacifiku zahŕňajúci Austráliu a Nový Zéland (7:00) už na vzostupe. USA a Ázia (obe 6:00) sa nachádzajú práve na trhovom dne. Stredný východ, východná a západná Európa i Kanada sú v spodnej časti cyklu. Všetky spomínané oblasti sveta - s výnimkou východnej Európy - sa v nasledujúcich 12 mesiacoch ocitnú v rozličných stupňoch „stúpajúcej fázy trhu“. Potenciálne šance driemu aj na niektorých rozvojových trhoch ako Poľsko, Ukrajina, Vietnam, Brazília či India.

## Presun záujmu k nehnuteľnostiam vysokej kvality

„Investori jasne vidia, že trh sa znovunastavuje a čoskoro vstúpi do ďalšieho stúpajúceho cyklu. Napriek tomuto silno pozitívnemu výhľadu sú stále opatrní a v niekoľkých oblastiach vyjadrujú obavy,“ domnieva sa garant oddelenia globálnych investičných služieb Colliers International Jamie Horne. Podľa neho je jednou z ich najväčších obáv financovanie.

Na druhej strane takmer 90 % respondentov verí, že zabezpečiť ho bude na v roku 2011 ľahšie. Nateraz však zaznamenali zlepšenie v prístupe k financovaniu jedine ázijskí, kanadskí, latinskoamerickí a západoeurópski investori. Ďalšou témou, ktorá sa objavovala v celom prieskume, je presun preferencie smerom k vysoko kvalitným nehnuteľnostiam prinášajúcim zisk.

## Komerčné nehnuteľnosti majú cyklický charakter

Podľa Rossa Moora, viceprezidenta a riaditeľa trhového a ekonomického výskumu pre Colliers International, dôležitým záverom prieskumu je tiež vnímanie zmeny zo štrukturálneho hľadiska. „Veľa investorov vyjadrilo názor, že cykly na trhu sú teraz kratšie a náročnejšie ako v minulosti, čo slúži ako varovanie, že v budúcnosti budú musieť trhoví aktéri reagovať pohotovejšie. Prístup k aktuálnej analýze umožňujúcej hlboký pohľad bude dôležitejší než kedykoľvek predtým,“ prízvukuje Moore.

Ďalšie výsledky prieskumu nie sú o nič menej zaujímavé. Napríklad veľa investorov považovalo udalosti z posledných dvoch rokov za pripomienku pravidla, že komerčné nehnuteľnosti majú cyklický charakter a pre tvorbu ziskov je dôležité načasovanie. V globálnom meradle predpokladajú, že výnosy dosiahnu tento rok dno. Najprv sa to dotkne segmentu administratívneho (1. kvartál), potom priemyselného (2. kvartál) a napokon retailu (3. - 4. kvartál). „Napriek náročnému ekonomickému prospektu v USA a v niektorých európskych krajinách reprezentujú dnes ceny nehnuteľností dobrú hodnotu a mnohí hľadajú k lepším časom v budúcnosti,“ uzatvára správa z prieskumu Colliers International.

## Vzostup na tento rok avizujú takisto RE/MAX a Reding

Dosiaľ skeptické očakávania postupne vytlačujú optimistické. Aj podľa najnovších odhadov odvodených z čísiel realitnej kancelárie RE/MAX Slovakia by mal objem transakcií s rezidenčnými nehnuteľnosťami v tomto roku medziročne vzrásť o 15 %. Už v prvom kvartáli 2010 sa oproti porovnateľnému obdobiu 2009 zvýšil o viac ako tretinu. „Realitný trh sa definitívne ustálil v auguste 2009. Odvtedy počet transakcií rástol, pričom predaj podporili hlavne staršie byty a pozemky,“ uviedol regionálny riaditeľ RK Richard Churý. Ako dodal, pojem „staršie byty“ dnes už vôbec nemusí reprezentovať len panelové, ale aj niekoľkoročné novostavby.

Vzostupu predaja a prenájmov zrejme napomohlo aj zrealnenie cien nehnuteľností, ktoré sa podľa oblastného šéfa RE/MAXu v prvom štvrtroku 2010 premietlo do ich 10-percentného poklesu. Predaj novostavieb však zostáva naďalej problematický a príčinu toho nachádza Churý predovšetkým v privysokkej konečnej cene, keďže na tomto segmente trhu prevládajú veľkometrážne byty. Riešenie tak vidí vo výstavbe nových rezidenčných projektov, ktoré by mali osloviť nízkymi cenovými reláciami.

Oblasť bytovej výstavby by mala byť do budúcnosti zaujímavou aj z pohľadu stavebnej spoločnosti Reding, ktorej sa vlani podarilo zvýšiť celkové výnosy o 8 % na 37,2 mil. eur. Táto jej prognóza vychádza z prostého faktu: počet bytov na počet obyvateľov zostáva na Slovensku stále pod priemerom Európskej únie, takže táto sféra má obrovský potenciál. Najlepším časom na realizáciu projektov by mal byť podľa Redingu práve tento rok, pretože ceny ľudskej práce a materiálu už lacnejšie ako dnes vraj nikdy nebudú.

### **Európa: vzrástli investície do komerčných nehnuteľností**

Ani nehnuteľnosti určené na podnikateľské účely neobišli v Európe naprázdno. V prvom štvrtroku 2010 dosiahli investície do nich 19,1 mld. eur, čo oproti vlaňajšku predstavuje nárast o 65 %. Okrem iného ho podnietila aktivita na trhoch Nemecka a Škandinávie. V medzikvartálnom porovnaní však investície klesli o 26 %, pretože v období október až december 2009 kulminovali objemom 25,7 mld. eur.

Podľa spoločnosti CB Richards Ellis určité regióny - okrem už spomínaného nemeckého a škandinávského aj oblasť Pyrenejského polostrova - na druhej strane zaznamenali v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom rast tržieb. Nemecké stúpli v prvom kvartáli medziročne o 175 % (na 4,6 mld. eur), škandinávske o 151 % (3,2 mld. eur). Stredná a východná Európa zaznamenala rekordné zvýšenie tržieb o 133 % na 587 mld. eur, pričom najväčší európsky trh podľa tržieb - dosiahol miernejšie zvýšenie o 31 % pri objeme 5,86 mld. eur.

**Colliers International** - vedúca medzinárodná realitná spoločnosť s vyše 480 pobočkami v 61 krajinách sveta. Poskytuje široké portfólio služieb investorom, vlastníkom i užívateľom nehnuteľností. Medzi ne patrí realitné maklérsstvo, správa nehnuteľností, predaj a poradenstvo pri investovaní do hotelov, korporátne služby, trhové ohodnotenie nehnuteľností, realitné poradenstvo, hypotekárne bankovníctvo a prieskum trhu. Odborníci pre trhy strednej a východnej Európy ponúkajú servis klientom v ČR, Maďarsku, Poľsku, Rumunsku a na Ukrajine. Na Slovensku pôsobí Colliers International aj v rámci realitného zoskupenia Bratislava Research Forum (BRF) - spolu so spoločnosťami Cushman & Wakefield a CB Richard Ellis.

Zdroj a ilustračné obrázky - Colliers International a Key Communications

---

29.04.2010 09:37, SF / Juraj Pokorný