

REICO/ČSNF koupil budovu Melantrich



Author: SF / pb | Published: 16.11.2010

„Jsou tady struktury schopné konkurovat velkým zahraničním investorům,“ komentoval letošní vývoj, konkrétně evidentně větší nákupní aktivitu českých a slovenských společností na českém realitním trhu Martin Skalický z REICO. Tuzemský investor stojí například za koupí kancelářských budov City Empiria či A-Keramiky, hodně agilní je na trhu právě nyní také společnost CPI, vedle ní i skupiny Penta či PPF.

Podle Skalického přitom u nás investiční poptávka ožívá a meziročně vykazuje nárůst objemu transakcí o stovky procent, byť zatím nedosahuje předkrizové úrovně. V porovnání se Západem je u nás také stále velký prostor pro aktivity investičních fondů. Ve struktuře jejich investic ovšem reality zatím zaujímají jen minimální prostor - zatímco třeba v Německu se nemovitosti na objemu nákupů investičních fondů podílejí více než 12 %, u nás je to necelé jedno procento.

Podle M. Skalického je právě nyní k nákupu nemovitostí vhodná doba, mj. také proto, že banky už uvolňují svou restriktivní úvěrovou politiku. Oproti zemím západní Evropy u nás ovšem investoři, resp. realitní fondy mají trochu užší manévrovací prostor. Zatímco ve „vyspělé“ Unii hodně investic směřuje do segmentu rezidenčních nájemních realit, u nás taková možnost víceméně není - existence 60 bytových nájemních jednotek, které ČSNF získal koupí budovy Melantrich a které jsou její součástí, je v Česku výjimečným jevem (tyto byty navíc nejsou určeny standardním soukromým uživatelům, ale jsou v blocích pronajímány agenturám cestovního ruchu, zaměřeným na in-coming).

Melantrich včetně těchto bytů představuje 10 000 metrů čtverečních pronajímatelné plochy, a to zejména obchody (hlavním nájemcem je s 3 500 „čtverci“ firma Marks & Spencer) a také kanceláře. Z hlediska budoucnosti Skalický považuje za perspektivní právě a hlavně kancelářské prostory v Praze, protože jejich objem je v evropském kontextu stále nízký a jejich cena a úroveň nájemného by proto měly spíše stoupat.

Přes příznivé investiční klima REICO pro ČSNF v dohledné době podle M. Skalického další nákupy neplánuje: „Několik měsíců si vyžádá konsolidace nové akvizice a její začlenění do našeho portfolia.“ To dnes představuje celkem sedm budov - administrativní centra Platinium v Brně a Aqua Palace v Praze, zábavně-obchodní centrum Čtyři Dvory v Českých Budějovicích, menší kancelářský objekt v Ostravě, logistický areál Ruzyně a Trnávka Office Centre v Bratislavě. Nákup budovy Melantrichu strukturu tohoto portfolia, dosud zaměřeného jen na komerční nerezidenční objekty, obohatil i o rezidence. To samozřejmě není hlavní argument koupě. „Vzhledem k velikosti místního trhu a omezené nabídce nejkvalitnějších nemovitostí se jednalo o jedinečnou investiční příležitost. Důležitým aspektem této akvizice byla dlouhodobá udržitelnost podpořená lokalitou, skladbou nájemců a kvalitou budovy,“ říká Karel Konečný z

mezinárodní poradenské společnosti DTZ, která byla poradcem celé transakce.

Přes plánovanou investiční abstinenci ČSNF nepochybně zůstane ještě dlouho daleko největším z otevřených nemovitostních fondů, které u nás působí. Hodnota jeho aktiv je 10× větší než u jeho druhého největšího konkurenta - dnes činí 1,76 mld. Kč. Letošní výkonnost fondu jeho management odhaduje na 3,5 %, zhodnocení investic, resp. podílových listů by v příštím roce mělo dosáhnout úrovně 4 - 6 %.

16.11.2010 09:19, SF / pb