

# Realitní Evropa bude letos dvourychlostní, Česko má vyhlídky spíše lepší



Author: SF / Petr Bým | Published: 23.02.2011

Odhady zkonstruované na základě názorů 600 realitních odborníků předpovídají, že rok 2011 ještě nebude rokem obratu, v nějž realitní sektor doufal. Nejspíš se ale vytvoří „dvourychlostní trh“, který bude odrážet rozšiřující se mezeru mezi předními evropskými investičními centry na jedné straně a realitními trhy Evropy druhé kategorie - na druhé straně. „Až se v budoucnu ohlédneme zpět na rok 2011, uvidíme rok transformace realitního sektoru. Ten čelí těžkým časům. Tradiční zdroje úvěrování pro refinancování volných nemovitostí či rekonstrukcí k dispozici nebudou, avšak očekáváme nové zdroje úvěrů ve formě státních investičních fondů a od pojišťoven,“ komentoval trendy na evropském realitním trhu Glen Lonie z PwC.

## Tradiční vítězové

Loni se realitní sektor obával, že velké objemy dluhů, jimž bude v následujících pěti letech postupně nabíhat termín splatnosti, odradí evropské banky od dalšího financování nemovitostí. Pro rok 2011 se tato otázka ale ještě dále rozšířila: do jaké míry ovlivní chuť bank úvěrovat nemovitosti regulatorní opatření a jak drahý takový úvěr bude? Respondenti citovaného průzkumu vyjádřili vážné obavy o oblasti mimo hlavní „realitní“ regiony, a to i v rámci jedné země. Vítězové, města jako Mnichov, Londýn či Paříž, budou i při současné nechuti investorů přijmout riziko nadále prioritním cílem aktivit, a to jako jediná místa, kde bude stále existovat masivní poptávka ze strany nájemců. Dalšími investičními favority budou pravděpodobně i města Istanbul, Stockholm, Berlín a Hamburk. Naopak lze očekávat, že se investoři budou vyhýbat Dublinu, Aténám, Lisabonu a Budapešti.

## Česko: přece jen rok obratu?

„Mezi střeoevropskými trhy je největším favoritem Polsko. Pohled na český trh je poměrně neutrální, ale jsou patrné zlepšující se vyhlídky pro developery. Situace Ruska se zlepšuje, zatímco realitní trh v Budapešti zůstává utlumený. Chceme-li si vytvořit celkový obrázek trhu, je důležité zmínit, že investoři se budou nadále soustřeďovat na kvalitní nemovitosti, budou však zvažovat širší nabídku příležitostí a sektorů než v předchozích letech,“ říká Glen Lonie.

„I když rok 2011 pravděpodobně nebude rokem zvratu, jak jsme všichni v realitním sektoru doufali, pro český trh se zdá, že to bude rok, kdy kýžený obrat začne. V centru pozornosti zde bude stejně jako na ostatních trzích kvalita. Schopnost kvalitativně se odlišit od konkurence bude předpokladem úspěchu. Silné

segmenty českého trhu by měly i nadále výrazně záviset na situaci celé ekonomiky, a zejména pak automobilového průmyslu," dodal Richard Jones, ředitel PwC v České republice.

I na těch nejpreferovanějších trzích budou investice směřovat především do nemovitostí nejvyšší kategorie. Hodnota nemovitostí nižších kategorií se bude pohybovat na velmi nízkých úrovních a v následujících měsících bude dále klesat.

### **Poletí kanceláře a retail**

Dobrou zprávou - podle studie Emerging Trends in Real Estate Europe - je, že se letos očekává lepší dostupnost kapitálu do realit. Očekává se, že by měl přijít od asijských investorů, jako jsou pojišťovny a fondy soukromého kapitálu. Panuje však shoda, že i když se noví hráči objeví, dopad na trh nebude okamžitý a problém slabého přílivu investic se i tak vyřeší jen částečně.

Všechny skupiny nemovitostí vykazují lepší investiční vyhlídky, mezi nimi jako nejslibnější příležitosti respondenti nejvíce zmiňovali kanceláře v centrech měst, nákupní maloobchodní prostory rovněž v centrech a nákupní střediska.

Respondenti průzkumu také očekávají, že dobře zavedené firmy s defenzivními strategiemi dopadnou v následujících měsících nejlépe. Vyhlídky pro okrajové segmenty trhu a nové hráče tak světlé nejsou. Očekávaný další pokles trhu bude mít za následek i ukončení činnosti těch, kteří nebudou na novou situaci na trhu dostatečně připraveni. Na druhou stranu lze očekávat zvýšení poptávky po zkušených odbornících v oboru.

---

23.02.2011 09:13, SF / Petr Bým