

Střední Evropa: realitní investice rostou

Author: SF / pb | Published: 27.06.2011

Ve střední Evropě pokračuje v prvním pololetí roku 2011 nárůst investiční aktivity, a to na nejdůležitějších trzích, jimiž jsou Polsko, Česká republika, Slovensko, Maďarsko a Rumunsko. Doposud na nich bylo proinvestováno 2,09 mld. eur. Toto zvýšení oproti 1,83 mld. eur ve druhém pololetí roku 2010 naznačuje, že celkový objem investic v regionu by mohl do konce roku dosáhnout 4,8 mld. eur. Investicím v regionu dominuje Polsko, byť bylo jediným trhem, kde v prvním pololetí roku 2011 objem transakcí ve srovnání s předchozím pololetím poklesl (z 1,27 mld. eur v 2. pololetí roku 2010 na 875 mil. eur v 1. pololetí 2011). Naproti tomu český a maďarský trh se ve stejném období výrazně zotavil - objem transakcí v ČR vzrostl z 295 mil. na 744 mil. eur a v Maďarsku ze 78 mil. na 233 mil. eur. Na žádném středoevropském trhu však transakční aktivita stále nedosahuje pětiletého průměru. „Objem investic v roce 2011 překoná i ty neoptimističtější lednové předpovědi. V létě proběhne na českém a slovenském trhu několik v současnosti avizovaných velkých transakcí v oboru maloobchodních, kancelářských i průmyslových prostor. Domácí investoři v nákupech pokračují, významný nárůst aktivity byl však vyvolán hlavně návratem zahraničních investorů,“ říká James Chapman, z Cushman & Wakefield. „Míra výnosnosti z prvotřídních nemovitostí v ČR poklesla za posledních devět měsíců cca o 0,75 %. Díky tomu se na trhu objevuje více příležitostí. To investorům umožní více si vybírat, i když boj o nejlepší prostory zůstane tvrdý. Nejlepší zprávou pro český trh je, že investoři nevidí žádný podstatný důvod pro rozdíl v cenách ve srovnání se západní Evropou,“ dodává James Chapman.

V prvním pololetí roku 2011 převažovaly v Česku portfoliové transakce; uskutečňovaly se na všech trzích a připadalo na ně víc než 60 % objemu všech obchodů. Akvizice společnosti Europolis firmou CA Immo dosáhla hodnoty 850 mil. eur, k dalším transakcím patří společný podnik VGP/AEW Europe na trhu průmyslových ploch v objemu 300 mil. eur i akvizice maloobchodního portfolia Family Centers v ČR a SR společností CPI za 63 mil. eur. Celkem bylo v prvním pololetí roku 2011 v ČR obchodováno se 69 nemovitostmi.

V oblíbenosti jednotlivých odvětví na straně investorů došlo k posunu směrem ke kancelářským prostorám, v Cushman & Wakefield ale mají za to, že jde o trend krátkodobý a brzy převáží zájem o maloobchodní realitu. Objem transakcí v maloobchodu za první pololetí roku 2011 poklesl na 623 mil. eur oproti 1,12 mld. eur ve 2. pololetí roku 2010. Objem transakcí v oboru kancelářských prostor vzrostl ze 466 na 947 mil. eur. Výrazně také narostl objem transakcí v oblasti logistiky - ze 128 na 511 mil. eur, a to především díky transakci VGP.

Odhlédneme-li od transakce CA Immo, nejvyšší částky v prvním pololetí roku 2011 na středoevropských realitních trzích investovaly společnosti AEW Europe, Atrium, Deka, Union, Invesco, Pradera a ECE. Na českém a slovenském trhu zůstává nejdůležitějším investorem společnost CPI, na maďarském pak Erste.

27.06.2011 08:27, SF / pb