

JLL: Na slovenský trh sa vracajú investori a optimizmus



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 07.02.2012

Väčšina predajných transakcií z portfólia HB Reavis

Investície, ktorých drvivú väčšinu pokryli kúpno-predajné transakcie, sa zrealizovali predovšetkým z portfólia spoločnosti HB Reavis. Išlo konkrétne o predaj:

- zostávajúcich 50 % bratislavského Aupark Shopping Centra spoločnosti Unibail-Rodamco v hodnote 154 miliónov €,
- susedného Aupark Tower za 85 miliónov € spoločnosti Heitman.

Ako analýza JLL konštatuje, okrem transakcií HB Reavis sa počas štvrtého kvartálu 2011 na Slovensku uzatvorili ďalšie tri transakcie:

- Francúzsko-britská realitná skupina JF Hamilton Group odkúpila portfólio nehnuteľností od spoločnosti Sekyra Group v celkovej hodnote 60 miliónov €,
- Tatra Asset Management získal za 25 miliónov € Baumax v mestskej časti Lamač od BZ Group
- Rakúska realitno-investičná skupina Impofinanz získala od spoločnosti Eyemaxx Real Estate zostávajúci podiel portfólia Stop.Shops v hodnote 24 miliónov €.

Napriek tomu, že vyššie uvedené transakcie predstavujú zobchodované investície, nie investície do novej výstavby, navýšenie ich celkového objemu na hodnotu pol miliardy eur v roku 2011 podľa JLL jednoznačne signalizuje návrat dôveryhodnosti a optimizmu na slovenský investičný trh, a to najmä v poslednom kvartáli minulého roka.

Nedostatok produktov utlmuje investičnú aktivitu

Z popísaného vyplýva, že previs ponuky nad dopytom je až na rezidenčný segment už dlhšie minulosťou a strieda ho opačný typ nerovnováhy. „V súčasnosti sledujeme narastajúcu chuť investorov získavať produkty v industriálnom, kancelárskom, ako aj maloobchodnom sektore, hoci túto ich aktivitu značne obmedzuje limitovaný počet dostupných produktov,“ potvrdzuje konateľ JLL na Slovensku a riaditeľ oddelenia investičného poradenstva Miroslav Barnáš. Ich nedostatok v kancelárskom sektore síce do istej miery

utlmuje trhovú aktivitu, ale, ako zároveň dodáva, v priebehu nasledujúcich 12 mesiacov vraj môžeme očakávať viacero nových príležitostí.

„Z pohľadu investičnej aktivity v rámci strednej a východnej Európy (Bulharsko, Chorvátsko, Česko, Maďarsko, Poľsko, Rumunsko, Srbsko a Slovensko) sme zaznamenali významný nárast investícií - o 72 % s celkovým objemom transakcií v hodnote takmer 6,5 miliárd eur. V Poľsku a v Česku bolo zobchodovaných takmer 4,6 miliárd, čo predstavuje podiel 71 % z celkového množstva uskutočnených investícií,“ hodnotí situáciu v regióne riaditeľ oddelenia výskumu trhu pre región strednej a východnej Európy JLL Kevin Turpin.

Trojročný rekord v prírastku industriálnych priestorov

Ani štatistika z dielne JLL zameraná na jednu vyhladenú formu investovania však neznamená, že by bol 4. štvrťrok 2011 voči novej výstavbe azda macošský. Práve naopak - názorne o tom vypovedajú čísla o jej prírastku na industriálnom trhu, ktoré nedávno v rámci svojej analýzy predložila ďalšia poradenská spoločnosť pôsobiaca v oblasti komerčných nehnuteľností - Cushman & Wakefield (C&W). Že bol najväčší od roku 2009, potvrdil Martin Baláž z oddelenia priemyselných nehnuteľností C&W.

Podľa všetkého historicky najnižšia miera neobsadenosti voľných priestorov v danom segmente presvedčila časť developerov, že nastal príhodný okamih, a podpísala sa na tom, že v poslednom štvrťroku 2011 pribudlo na Slovensku najviac industriálnych nehnuteľností za posledné tri roky. Obohatením novej ponuky o spolu 39-tisíc m² ich celková výmera tak podľa C&W dosiahla koncom starého roka 1,170 miliónov m².

Ani samotné nájomné transakcie v sledovanom štvrťroku nezaostali: ich objem 41 800 m² predstavuje výrazný medzikvartálny nárast o takmer 12-tisíc m² a najlepšiu bilanciu od konca roku 2009. V poslednom kvartáli však nízku ponuku voľných plôch zvýšilo ukončenie niekoľkých krátkodobých nájmov a prvá špekulatívna výstavba od roku 2009 - 14-tisíc m² v Malackách, ktoré zatiaľ nemajú nájomcu. Spôsobom „na kľúč konkrétnym nájomcom“ sa stávalo v žilinskom i trnavskom kraji.

Akvizícia Lozorno Logistics Park signálom návratu dôvery

Oživenie novej výstavby v jednom sektore vyvolá niekedy bezprostredne prírastok v druhom. Tak napríklad spoločnosť IPEC Group stavia pre DHL pri jeho terajšom areáli v D1 Parku Bratislava/Senec administratívnu budovu s rozlohou 1 100 m² podlahovej plochy. Budova aj pozemok ostanú vo vlastníctve jednej z firiem IPEC Group a DHL si ju bude dlhodobo prenajímať.

„Sme radi, že jeden z prvých obyvateľov D1 Parku Bratislava/Senec sa rozhodol utvrdiť svoj vzťah k tomuto podnikateľsky mimoriadne atraktívnemu priestoru a ďalej na ňom rozvíja svoje aktivity,“ komentoval dohodu s DLH generálny riaditeľ a majiteľ IPEC Group Ivan Čarnogurský. Stavbu s predpokladanou výškou investície 1,4 milióna € by si mal spomínaný nájomník prevziať už v tomto roku.

Česká realitná spoločnosť CPI dokončila ešte vlni významnú akvizíciu logistického parku v Lozorne neďaleko Bratislavy od spoločnosti AIRE GmbH & Co v hodnote 72,9 milióna €. Lozorno Logistics Park predstavuje totiž prvý a najväčší park pre dodávateľa automobilky Volkswagen v strednej Európe. Rozkladá sa na ploche 25 ha a pozostáva z 5 skladových hál s celkovou prenajímateľnou plochou 118 000 m².

Spoločnosť Lang LaSalle, ktorá transakciu sprostredkovala, ju ústami šéfa oddelenia Capital Markets George Lewisa komentovala nasledovne: „Predaj projektu Lozorno Logistics Park je najväčšou transakciou na slovenskom realitnom trhu od roku 2007 a jednoznačným signálom o zvyšujúcej sa dôvere investorov v tento trh.“

Vedúci investičného tímu Cushman & Wakefield v Českej republike James Chapman k tomu dodal: „Táto akvizícia je príkladom návratu dôvery voči krajine. Sme svedkami výrazného nárastu počtu zahraničných investorov, ktorí chcú investovať do kvalitných aktív v obchodných, kancelárskych i priemyselných sektoroch. Slovenská ekonomika je jednou z najsilnejších v Európe a pracovný trh v týchto odvetviach je stále silný. To sú kľúčové faktory pre záujem investora.“

Ilustračné foto - JLL (Lozorno Logistics Park)

07.02.2012 10:04, SF / Juraj Pokorný