

JLL: Vítězem Eura 2012 se stane Portugalsko, Česko nepostoupí ze skupiny



Author: SF / pb | Published: 08.06.2012

Na základě srovnání fundamentů jednotlivých realitních trhů je možné předpovědět, že se například Anglie a Rusko dostanou až do semifinále. Podle názoru analytiků JLL ale proti všem očekáváním ze své skupiny nepostoupí favorizované týmy Španělska a Německa. Plány na postup jim totiž zkříží outsideři s rozdílnými fundamenty realitního trhu. „Neočekáváme ani to, že by hostitelské týmy využily výhodu domácího hřiště. Ani Polsko ani Ukrajina, které jsou na žebříčku FIFA na 65. resp. 50. místě, podle našeho názoru nepostoupí ze základní skupiny,“ přidává další postřeh Marketa Miková z české pobočky JLL, v realitních kruzích proslulá jako vášnivá sportsmanka a zasvěcený znalec sportovní scény.

„Interpretace jednotlivých ukazatelů realitního trhu umožňuje předpovídat také úspěchy na fotbalovém hřišti. Může to být pouhá fantazie, ale možná to pomůže těm, kteří se snaží odhadnout sportovní výsledky, o budoucím vývoji daného realitního trhu ani nemluvě,“ vysvětluje okolnosti vzniku výzkumu Robert Stassen, vedoucí evropského výzkumu investičního trhu Jones Lang LaSalle.

Prognóza výsledků Eura 2012

Skupina A - Země s vyššími výnosy industriálních nemovitostí si v minulosti vedly lépe a zvítězily také v play off. Výnosy skladových nemovitostí jsou v Rusku vyšší než 10 % a tzv. prime yields těchto nemovitostí v Řecku se také v posledních 12 měsících se také zvýšily, v JLL proto předokládají, že Polsko a Česká republika ze skupiny nepostoupí.

Skupina B - Na posledních evropských šampionátech se země s vyšší mírou neobsazenosti kancelářských budov umístily na předních místech. S ohledem na větší počet nových budov, které mají být letos uvedeny na tamější trh a zároveň relativně nízký objem nájemních transakcí, lze očekávat, že Portugalsko a Nizozemí zvítězí nad Německem a Dánskem. Kancelářské trhy jednotlivých zemí vykazují tyto míry neobsazenosti: Portugalsko 12 %, Nizozemí 17 %, Německo 8 % a Dánsko 10 %.

Skupina C - Při zpětném pohledu se ukazuje, že země s vysokými kapitálovými hodnotami a vysokými nájmy kancelářských nemovitostí si na fotbalovém hřišti vedly nejlépe. V případě, že se tento trend udrží i nadále, Španělsko se ve své skupině pro postup bohužel nekvalifikuje. Zvítězí Chorvatsko. Na druhém místě

se umístí Itálie, která vyřadí Irsko.

Skupina D - Není bez zajímavosti, že si na fotbalovém trávníku vedly dobře ty země, které vykazují slabší výnosy maloobchodních nemovitostí. Úspěchy maloobchodu ve Švédsku proto naznačují, že tato severská země prohraje s Anglií a Francií, kde se očekávají jen omezené maloobchodní tržby. S Anglií a Francií pravděpodobně prohraje také Ukrajina.

Semifinále

V dřívějších turnajích vítěze semifinále napověděly především nájem nejlepších kancelářských nemovitostí. Nedostatek volných kancelářských prostor, který je příčinou růstu nájemného v centru Londýna, naznačuje, že Anglie s nájem ve výši cca 1 200 EUR/m²/rok prohraje s Portugalskem, kde se nájem nejlepších kanceláří pohybují na úrovni 200 EUR/m²/rok. Vezme-li se v úvahu výrazný růst nájemného v Moskvě v uplynulém roce, lze očekávat, že Rusko prohraje s Chorvatskem.

Finále

Vítěze napoví vývoj na trhu maloobchodních nemovitostí. Nicméně tentokrát se šampionem stane země s nejúspěšnějšími nákupními třídami a tedy i nejvyšším nájemným těchto nemovitostí. Ve finále se utkají dvě země, jejichž nájemné maloobchodních nemovitostí na nejvýznamnějších nákupních třídách se pohybuje na téměř stejné úrovni: Chorvatsko s 1 020 EUR/m²/rok a Portugalsko s 1 080 EUR/m²/rok. Podle našeho názoru po velmi vyrovnaném souboji zvítězí Portugalsko.

Robert Stassen k této prognóze uvádí: „I přes nepříznivý ekonomický vývoj a pokles HDP očekávaný v několika příštích letech se může Portugalsko prokázat řadou úspěchů na evropských turnajích. V roce 2000 se Portugalci dostali do semifinále, v roce 2004 se probojovali do finále a v roce 2008 skončili ve čtvrtfinále. Letos by si mohli polepšit.“

08.06.2012 08:01, SF / pb