

Realitní investice v roce 2013 porostou



Author: SF/pb | Published: 14.12.2012

Z téměř pětiset odpovědí investorů z USA, Kanady, Latinské Ameriky, Asie a Tichomoří, Evropy i Středního východu je patrná zlepšující se nálada investorů, což ilustrují četné a ambiciózní expanzní plány pro rok 2013 a rostoucí apetit na investiční nákupy v zahraničí. Na druhé straně z ankety vyplynuly i určité bariéry těchto plánů: nedostatek kvalitních nemovitostí v atraktivních lokalitách a nedostupnost financí, tedy prostředků k nákupu. „Významní investoři jsou stále náročnější při výběru investičních lokalit. Je také zjevné, že mají podobnou či společnou investiční strategii: nejdříve se poohlížejí spíše na domácím trhu a pokud pak hledají zahraničních příležitostí, mnohem více se zajímají o specifika jednotlivých trhů a sektorů,“ upozorňuje na nejvýraznější investiční trendy na realitním trhu Tony Horrell, výkonný ředitel Colliers International ve Velké Británii a Irsku, a dodává: „Z ankety rovněž vyplynulo, že dostupnost a cena úvěrového financování zůstává v řadě oblastí problémem. Platí to hlavně pro region EMEA, kde přetrvávají přísné úvěrové podmínky a LTV zůstává nízké. To ovšem otevírá dveře pro nové věřitele, například pojišťovny, a oživení ve sféře mezaninového financování.“

Investiční ráje: New York a Londýn

V roce 2013 se očekává mírný a nepřetržitý růst objemu investic na klíčových a už zmíněných západních realitních trzích. Investoři přitom budou s největší pravděpodobností své akvizice financovat z prostředků získaných mimo své regiony. Tento trend je zřetelný už letos, tak například asijské investoři si zajistili 40 % financování svých akvizic lokálně, nákupy v Latinské Americe zase finančně z takřka jedné třetiny sponovaly Spojené státy americké, když v západní Evropě Američané financovali takřka 15 % realitních investic. Jsou ovšem i výjimky - třeba Kanadčané jsou z tohoto hlediska téměř soběstační, z tamních fondů bylo financováno téměř 78 % jejich realitních investic.

Co se populárních teritorií, respektive trhů týká, všeobecně jsou preferovány tradiční trhy jako Londýn, Paříž, Frankfurt, Hamburk, Mnichov a New York. Přibližně 25 % respondentů ankety Colliers přitom projevilo zájem o „zámořské“ investice. Co se jednotlivých segmentů týká, patrná je silná orientace na kancelářský sektor, ale v „regionech“ USA a Latinská Amerika je zájem také o sektor logistiky, když Austrálie, Kanada a Nový Zéland zase zaznamenaly rostoucí poptávku po „retailu“.

Permanentní prioritou investorů je zachování hodnoty investice a zaručené výnosy, nicméně z ankety vyplývá, že v příštích šesti měsících budou investoři ze Spojených států, Asie a Latinské Ameriky pravděpodobně více riskovat.

Evropa: atraktivní navzdory problémům

Navzdory hospodářským problémům v celé Evropě a obavám z rozpadu eurozóny vidí mnoho evropských investorů (60 % evropských účastníků ankety) toto období jako vhodný čas pro investice a obdobné procento investorů chce své realitní portfolio v krátkodobém časovém horizontu rozšířit.

Jako investiční destinace jsou v Evropě nejvíce atraktivní Londýn a velká německá města. „Globální“ přitažlivost britské metropole dokazují i letošní statistiky, tak například 74 % realitních investic realizovaných letos v říjnu v Londýně byly zahraničního původu. Za klíčový limitující faktor, zejména s ohledem na zaměření investorů na kanceláře v centrálních lokalitách, je považována nedostatečná nabídka prvotřídních nemovitostí, přičemž tento deficit dále prohlubuje nedostatečná nová výstavba.

Pohledem do budoucnosti Tony Horrell uzavírá: „Rok 2013 přinese více nových věřitelů a mezaninových fondů, které částečně nahradí prázdné místo na trhu uvolněné tradičními bankami. Obecně tak bude rok 2013 obdobím pokračujícího oživení, kdy objem investic díky optimističtějšímu sentimentu investorů vykáže mírný růst.“

Česko: po letošním propadu růst?

Nijak zvláštní časy z hlediska realitních investic letos neprožívalo Česko - podle věrohodných odhadů u nás letos zaznamenaly značný propad. „Celkové investice očekáváme okolo 750 milionů eur, což je přibližně jedna třetina objemu investic dosažených v loňském roce," odhadl před časem Omar Sattar, ředitel tuzemské pobočky společnosti Colliers. Co se příštího roku týká, odborníci jsou opatrně optimističtí. „Bez dalších negativních zpráv čekáme mírné zlepšení investiční aktivity," prognózuje Dušan Šťastník z Jones Lang LaSalle. Mírný růst trhu nevyklučuje příští rok ani Tomáš Jandík ze společnosti CBRE, ale upozorňuje na problém cen: „Ceny komerčních nemovitostí budou pod tlakem kvůli velkému převisu nabídky nad poptávkou, což bude platit především pro méně kvalitní budovy.“

14.12.2012 09:07, SF/pb