

Netradiční expanze asijských investorů



Author: SF/pb | Published: 11.04.2014

V pozadí větší aktivity investorů z Asie mimo jejich domovské země i kontinent stojí ryze ekonomické faktory, obvykle označované jako „pull“ a „push“, tedy tah a tlak. „Hlavními faktory tahu jsou vyšší výnosy, kterých lze dosahovat ve Spojených státech a na evropských trzích, dále jejich růstový potenciál vytvořený ekonomickým oživením a přitažlivost nemovitého majetku ve velkých městech USA, Evropy a Austrálie, a to v důsledku vysoké úrovně transparentnosti na těchto trzích,“ vysvětluje Piers Brunner, generální ředitel asijské pobočky Colliers International. A dodává, že faktorem tlaku jsou dnes hlavně restriktivní vládní opatření v realitním sektoru Hongkongu a Singapuru.

Noví vládci realitního trhu?

Hongkong, pevninská Čína a Singapur, respektive subjekty z těchto zemí, jsou největšími kupci nemovitostí mimo Asii a v příštích několika letech jimi nadále zůstanou. „Čínské investice do nemovitostí mimo Asii doslova vylétly po roce 2009 a loni dosáhly rekordní výše devíti miliard dolarů. Věříme, že o zámoří se bude zajímat také více čínských developerů,“ říká Terence Tang z asijské pobočky Colliers International. Stále větší množství čínských investorů je připraveno skočit do rozjetého vlaku - obchodní spekulace na zámořských realitních trzích jsou pro ně nyní pohodlnější. Přidávají se i čínští developéři, kteří na neasijských trzích realizují řadu různých nákupních modelů včetně přímých akvizic i zakládání společných podniků.

Další asijskou zemí, která se snaží participovat na zámořském investičním boomu, je Jižní Korea - loni se objem korejských realitních investic meziročně zvýšil o 50 %. Tento trend by měl být patrný i nadále, mj. se očekává, že na tomto typu investic bude časem participovat i korejský Národní penzijní fond - zahraniční aktiva totiž slibují vyšší výnosy a právě nyní se pravidla pro zahraniční investice korejských subjektů zjednodušují.

Co je pro Asii atraktivní?

Zpráva Colliers International popisuje dvě vlny nákupů nemovitostí asijskými investory po roce 2000. Ta první se zaměřovala na kvalitní nemovitosti v Londýně a Sydney. A tyto destinace jsou v Asii populární stále, zejména kvůli své už zmíněné transparentnosti. Před globální hospodářskou krizí směřovalo

významné množství asijského kapitálu také do nemovitostí dalších evropských měst, včetně Paříže, Mnichova a Madridu. Stručně řečeno: v období do vzniku krize se asijská investiční skupina zaměřovala především na prestižní nemovitosti v hlavních městech vyspělých zemí.

Pro současné a nejbližší období se očekává, že investoři rozšíří svoji působnost na okrajové lokality západních metropolí, kde je čekají atraktivnější ceny než v tradičních klíčových oblastech. Změny se očekávají i co do typu realit, kam budou asijské investice směřovat. Zatímco v minulosti v tomto ohledu hrály prim rezidenční objekty, postupné hospodářské oživení a rostoucí investiční poptávka začaly zvyšovat popularitu komerčních nemovitostí. Oblíbeným cílem asijských investorů se tak v současnosti staly zejména kanceláře. Statistiky ukazují, že jejich procentuální zastoupení v celkovém investičním portfoliu se zvýšilo ze 45 % v roce 2001 na 60 % v roce 2013. „Věříme, že tento trend bude následován více investory, a ti budou postupně ochotni přebírat rizika i v netradičních sektorech, jako jsou například hotely,“ říká Terence Tang. Celkově vidí budoucnost Asie na realitních trzích západních zemí optimisticky: „S vysokou likviditou na jedné straně a nedostatkem příležitostí na domácích trzích na straně druhé budou asijská investiční skupina i nadále hledat příležitosti s vyšší návratností vloženého kapitálu.“

Foto: Alan Hoffman

11.04.2014 08:00, SF/pb