

Guy Barker, Palmer Capital: česká ekonomika, politika i legislativa jsou spolehlivými konstantami



Author: Petr Bým | Published: 22.09.2014

Proslýchá se, že vaše společnost, respektive fondy, které Palmer Capital vlastní či spravuje, hodlá na českém trhu nemovitostí docela masivně investovat?

To není tajemství, je to tak.

Proč právě teď?

Z Česka chodí dobré zprávy. Celková ekonomická situace vaší země se zjevně zlepšuje. HDP vykazuje růst, nezaměstnanost je nízká a kurz koruny je nyní pro nás výhodný. My v rámci střední a východní Evropy vidíme vaši zem - a také Polsko - jako dobré místo pro investice. Samozřejmě, na západě Evropy je více příležitostí, ale ceny českých nemovitostí jsou v tomto porovnání nižší a naopak výnosy vyšší. Tak třeba investice do obchodního parku v Německu dnes vynáší 6 %, u vás je to ale 9 %.

Většina investorů ale „Východ“ stále vnímá jako rizikové místo?!

My ta rizika vidíme jako více než únosná. A nesmíte zapomínat, že u vás působíme už řadu let, máme zkušenosti, známe poměry a v neposlední řadě máme i kontakty.

Neznepokojují vás ani nijak ideální politické poměry?

Podívejte se, já vím, že v Česku se politická scéna hodně kritizuje, leckomu přijde bláznivá, leckoho irituje. My nicméně zdejší politickou situaci či klima považujeme za stabilní. Možná by nás mírně znepokojilo, kdyby se komunisté dostali do vlády, ale myslím, že ani to by mnoho neznamenalo. Krátce: pro nás jsou česká ekonomika, politika i legislativa spolehlivými konstantami. A to tady na východě Evropy

zase není tak úplně pravidlem, podívejte se třeba na současný vývoj v Rusku.

Občas se ozývá, že právě legislativní či administrativní podmínky u nás nejsou pro realitní investice ideální?

V zásadě bych s tím moc nesouhlasil. České právo se sice od západoevropských právních systémů odlišuje, ale nejsou to difference nijak fatální. Pravda, občas narazíme na nějakou absurditu. Tak například jsme nedávno prodávali malou nemovitost na severu Čech. Není to nic atraktivního a už se nám do portfolia nehodila. Našli jsme kupce, sjednali kupní cenu. Pak jsme ovšem byli dost překvapeni, když nám daň z převodu byla vyměřena z ceny odhadní, a nikoli kupní - ta první totiž byla 3× vyšší než druhá. To by se v Británii nebo v Německu nestalo. Ale to jsou v podstatě drobnosti.

A byrokratické průtahy?

Řekl bych, že vaše státní správa funguje a pracuje stejným způsobem jako v západní Evropě.

Nebývají potíže s prověřováním majetkoprávních poměrů konkrétní nemovitosti vzhledem k té zásadní proměně poměrů i realitního trhu po roce 1989?

Naopak. U vás je každý kus půdy, každý pozemek a budova registrována v katastru, s tím v Česku nejsou žádné problémy. Naproti tomu kupříkladu v Británii taková komplexní evidence není a existují nemovitosti, které nejsou v žádném veřejném registru. V takových případech bývá proces due-dilligence velmi obtížný a komplikovaný.

Jaký typ nemovitostí a lokalit vás zajímá?

Možná vás trochu překvapím. My vůbec nehodláme nakupovat v Praze, byť už jsme tady nějaké akvizice v minulosti realizovali. Jednoznačně směřujeme do regionů, kde ostatně už řadu nemovitostí máme, třeba v Liberci či Frýdku-Místku. Zájem máme především o maloobchodní objekty.

Kolik hodláte na českém trhu utratit?

Díky joint-ventures, který jsme založili se společností Warburg-Henderson, se naše finanční možnosti zvětšily, počítáme také s kapitálem od privátních investorů i naším „retail“ fondem. Celkem hodláme v Česku investovat 150 - 200 milionů eur v průběhu příštích dvou či dvou a půl let. Co se jednotlivých akvizic týká, myslím, že maximální úroveň jedné investice bude kolem 35 milionů eur, minimální tak dva miliony, tedy zhruba 50 milionů korun.

Foto: Stavební fórum

22.09.2014 08:00, Petr Bým