

České reality v hledáčku amerických investorů



Author: SF/pb | Published: 19.05.2015

Praha: 37 %. Přesně takového podílu dosáhli američtí investoři a realitní firmy na objemu prodaných komerčních nemovitostí v České republice v roce 2014. A první měsíce letošního roku tento trend přílivu amerického kapitálu zdejšími developerům dále potvrdily. Americké soukromé investiční společnosti a fondy soukromého kapitálu jako Invesco, CBRE Global Investors či Blackstone a realitní firmy jako Prologis nebo P3, dříve ještě například Starwood Group či Rockspring, jsou na českém realitním trhu velmi aktivní i nadále. A to i přes konkurenci v podobě asijských investorů, kteří s miliardami rovněž zaměřili na evropský trh.

Slabé euro pomáhá

„Situace v České republice je podobná tomu, co můžeme sledovat v celé Evropě. Pro americké fondy a investory je zdejší prostředí atraktivní nejen díky stabilitě, ale i díky slabému euru. A protože se značnými zdroji disponují také evropští hráči, kteří se po útlumu v roce 2008 vracejí zpět, můžeme v letošním roce očekávat rekordní investiční objemy pro Evropu i Českou republiku,“ komentuje situaci Ryan Wray, vedoucí investičního oddělení v DTZ.

Podle analýz DTZ ilustruje přetlak kapitálu skutečnost, že objem nového kapitálu vyčleněného pro evropské nemovitosti dosahuje rekordní výše 125 miliard eur. Celkový objem investic v Evropě by proto letos mohl atakovat starší rekord z roku 2007 a dosáhnout 230 miliard eur. V případě České republiky je v roce 2015 pravděpodobné překročení hranice 2,5 miliardy eur, tedy zhruba 70 miliard korun.

Investorské závody

Americké fondy jsou v rámci Evropy nadále nejaktivnější skupinou mimoevropských investorů. Velkou konkurencí jsou pro ně ovšem například aktivní katarský státní fond nebo jihokorejské penzijní fondy, které disponují značným množstvím kapitálu. Dostatek finančních prostředků mají ale i americké „private equity“ fondy, které se navíc mohou prokázat vysokou výkonností. Jejich aktivitu podporují rovněž nízké úrokové sazby a ochota bank financovat investiční transakce. Především američtí oportunističtí investoři potřebují vysoký podíl dluhového financování k dosažení požadované návratnosti investic.

„V České republice je aktivních mnoho mezinárodních developerských firem, které sledují investoři v rámci celého jejich portfolia. Je proto velmi pravděpodobné, že i u nás se do konce roku pod některými

transakcemi objeví noví američtí nebo asijské investoři. Případně evropské fondy, které si daly několik let time-out,“ uzavírá Ryan Wray. K takovým tradičním evropským investorům aktuálně patří AEW či Union Investment, kteří již vybrané komerční nemovitosti v ČR získali v posledních měsících. Další velcí hráči, taktéž dominantní v době před krizí, zatím velice čile hledají. Tím dále přispívají k soutěživosti prodejních procesů.

Americké realitní investice v ČR (v mil eur)

České akvizice amerických investorů

19.05.2015 08:23, SF/pb