

Slovenský realitný trh doposiaľ v roku 2015 preinvestoval 170 mil. eur.



Author: JLL | Published: 20.11.2015

Logistika a ľahký priemysel

V prvej polovici roka sme v logistike zaznamenali tri úspešné transakcie a v treťom kvartáli pribudli dve ďalšie - kúpa DNV Logistics parku v Devínskej Novej Vsi developerskou spoločnosťou CTP Invest, ktorá park premenovala na CTPark Bratislava a odchod rakúskej spoločnosti Immofinanz, ktorá opustila slovenský industriálny trh predajom svojho paneurópskeho portfólia priemyselných nehnuteľností spoločnosti Logikor, patriacej pod investičnú skupinu Blackstone. Slovenská časť transakcie zahŕňala LogCenter v Novom Meste nad Váhom. Do konca roka očakávame uzatvorenie dvoch ďalších industriálnych transakcií a trhový sentiment naznačuje potenciál uskutočnenia i dodatočných portfólio transakcií v roku 2016.

Kancelárie a maloobchod

Okrem dvoch stredne veľkých kancelárskych transakcií, ktorých podpis očakávame v decembri 2015, sledujeme aj rastúci záujem investorov o prvotriedne (prime) nákupné centrá v hlavnom meste, ako aj o sekundárne retailové nehnuteľnosti v menších regionálnych mestách.

V treťom kvartáli predala spoločnosť Pramerica menšie regionálne nákupné centrum Tulip Center v Martine luxemburskej spoločnosti s izraelským kapitálom, ktorý je čoraz vo väčšej miere investovaný na Slovensku.

Vo všeobecnosti, vplyvom dostupnosti bankového financovania naprieč Európou a externých faktorov i vo vzdialených krajinách, je možné badať rastúci záujem „exotických“ investorov o investície do komerčných nehnuteľností na Slovensku. V nasledujúcom roku bude preto zaujímavé sledovať, či sa investičné ambície nových investorov naplnia a aký vplyv bude mať ich príchod na správanie domácich a etablovaných zahraničných investorov.

Úroveň výnosov

Výška miery kapitalizácie pri potenciálnych transakciách prvotriednych nehnuteľností v prvom polroku 2015 mierne poklesla a tlak na jej znižovanie očakávame aj počas štvrtého kvartálu. Ku Q3 2015 sa úroveň výnosov prvotriednych nehnuteľností na Slovensku nachádzala na úrovni 7% pre kancelárie, 6,50% pre nákupné centrá a 8% pre skladové a logistické nehnuteľnosti.

Objem investícií do nehnuteľností na Slovensku podľa jednotlivých sektorov (2004 - Q3 2015)

Foto: Yaroslav B

20.11.2015 08:07, JLL