

Globálny investičný výhľad odhaľuje zníženú chuť riskovať, ale aj rastúci dopyt



Author: Colliers | Published: 11.01.2016

„Globálna analýza v tejto správe prináša unikátny makro záber, ktorý poskytuje komplexný pohľad na ekonomické zdravie, ako aj hĺbkové pohľady na náladu na trhoch, ktoré slúžia ako užitočný ukazovateľ pre budúci vývoj lokálnych trhov na celom svete,“ povedal John B. Friedrichsen, finančný riaditeľ Colliers International. „Správa naznačuje, že dni, kedy sa nehnuteľnosti predávali z jedného fondu na druhý, už skončili a normou sa stávajú dlhodobé bezpečné investície na kľúčových trhoch. Vzhľadom na veľké objemy už nazhromaždeného kapitálu je zrejmé, že na druhom konci rizikového spektra budú investori neustále hľadať príležitosti, a to najmä v menej prestížnych mestách a na zotavujúcich sa trhoch,“ dodal. Kľúčové zistenie správy ukazuje, že z viac ako 600 investorov, ktorých spoločnosť Colliers oslovila, viac ako polovica (52 %) zvýši investície do nehnuteľností v roku 2016, zatiaľ čo zníženie plánuje len 11 %. Investície do nehnuteľností sú preto na ceste ku kontinuálnemu rastu v roku 2016, s rastúcou globálnou investičnou komunitou, najmä v USA, ale aj na ďalších kľúčových trhoch v Európe i na celom svete.

Kľúčové poznatky zo správy:

- Realitný trh naďalej láka. Vnímanie realitného trhu zostáva naďalej pozitívne. Po zrealizovaní predpokladaných globálnych transakcií by mal ich objem prekročiť úroveň z roku 2014 a ku koncu roka by sa mal priblížiť k úrovni pred krízou. Viac ako polovica respondentov s portfóliom reprezentovaným viacerými investičnými aktívami povedala, že by alokovala viac prostriedkov do nehnuteľností v najbližších 12 mesiacoch.
- Likvidný trh je stále preferovaný. Zatiaľ čo investori, ktorí sa orientovali na výnosy, sa posunuli po rizikovej krivke smerom k sekundárnym aktívam a viac okrajovým trhom, hlavným cieľom pre globálnych cezhraničných investorov počas najbližších 12 mesiacov zostanú najlikvidnejšie trhy (USA, Veľká Británia, Nemecko, Austrália a Japonsko) a globálne mestá (Londýn, Paríž, New York, San Francisco, Tokio, Sydney). Pri vstupe do periférnych trhov s vyšším výnosom sa likvidita považuje za prekážku.
- Vysoké ceny. Pre lepšiu výkonnosť investícií sa v roku 2016 bude klásť väčší dôraz na bezpečnosť príjmov a správu aktív. Pre niektorých investorov je čím ďalej, tým ťažšie dosiahnuť očakávané výnosnosti, a to najmä na „preplnených“ kľúčových trhoch, ktoré mnohí považujú za drahé. Niektorí manažéri fondov uvádzajú rastúci nesúlad medzi očakávaniami výnosnosti u klientov a tým, čo trh ponúka.
- Mierna chuť riskovať. Medzinárodní investori naďalej dôverujú trhu, ale v dôsledku nedávnej

ekonomickej nestability a geopolitických udalostí sú obozretnejší. Existuje obava, že ekonomické prostredie sa môže kedykoľvek zmeniť. Čína a USA a ich úrokové sadzby sú len dva problémy, ktoré rezonujú medzi investormi.

- Lokálne partnerstvá. Výsledky prieskumu spoločnosti Colliers naznačujú, že globálni investori budú viac spolupracovať s lokálnymi odborníkmi. Ich cieľom bude získať platformy, ktoré budú slúžiť ako prostriedok pre bezpečné uvádzanie značného množstva kapitálu.
- Návrat dlhov. Viac investorov sa pri financovaní akvizícií zadlžuje. To znamená, že nastala časť fázy cyklu, kedy dlh nahrádza vlastný kapitál. To platí najmä pre kontinentálnu Európu, kde je pravdepodobné, že úrokové sadzby zostanú nízke po dlhší čas, aj vďaka programu kvantitatívneho uvoľňovania v Eurozóne.

Viac informácií nájdete v správe Global Investor Outlook 2016, ktorá je k dispozícii v angličtine na stiahnutie na <http://GIO.colliers.com>.

Foto: Hele Hele

11.01.2016 09:37, Colliers