

Nad'alej silný investičný trh v strednej Európe

Author: C&W | Published: 28.07.2016

James Chapman, partner v investičnom tíme pre strednú Európu v spoločnosti Cushman & Wakefield, komentoval investičnú aktivitu v druhom kvartáli 2016, “ všetky trhy v strednej a východnej Európe sú vo fáze rastu z pohľadu transakčných objemov. Trh nájomcov taktiež zaznamenáva rekordný dopyt a očakávame, že dopyt investorov bude pokračovať aj v roku 2017. BREXIT je diskutovanou témou počas posledného mesiaca, ale transakcie sú nad'alej uskutočňované aj počas leta a ceny neboli preukázateľne ovplyvnené.”

Poľsko je stále hlavným cieľom medzinárodného kapitálu s viac ako 1,5 miliárd eur investícií v Q2, ktoré odrážajú 59% investícií v regióne strednej Európy. Za posledných dvanásť mesiacov 5,4 miliárd eur bolo investovaných v Poľsku, čo sa približuje 5,6 miliardám eur počas dvanástich mesiacov končiacich v druhom štvrťroku 2007.

Česká republika bola ďalším aktívnym trhom s 0,5 mld eur investícií do Q2, pričom objem v uplynulom roku sa dostal na hodnotu 1,5 miliardy eur. Je to menej ako rekordné objemy z roku 2007 a 2015, ktoré boli viac ako 2 miliardy eur.

Zahraniční investori aj nad'alej dominujú a investovali viac ako 80% kapitálu za posledných dvanásť mesiacov. Takmer dve tretiny tohto kapitálu bolo investovaných z troch zdrojov - Spojené štáty (27%), Nemecko (19%), Južná Afrika (18%). V poslednom kvartáli samostatne bolo investovaných viac ako 1 miliardy EUR od juhoafrických investorov, ako číslo zo zoznamu cieľových trhov strednej Európy so zameraním prednostne na Poľsko.

Počas druhého polroka, maloobchod zaznamenal väčšinu investícií blížiacich sa k 1,5 miliardy eur, ďalších 0,8 miliardy bolo investovaných do kancelárií. Počas posledných dvanástich mesiacov takmer polovica (48%) všetkých investícií bolo v maloobchodnom sektore, s ďalšími 36% investovanými v sektore kancelárií.

Nezmienené fondy boli dominantnými kupujúcimi počas štvrťroka s viac ako 1 miliardou eur investovaných, za posledných dvanásť mesiacov je to 5,3 miliardy eur (čo predstavuje 58% podielu na trhu). Zmienené spoločnosti (dominujúce juhoafrické) investovali viac ako 1 miliardu počas posledného štvrťroka - boli najaktívnejšou investičnou skupinou počas druhého kvartálu 2016. Počas posledných dvanásť mesiacov investovali 1,4 miliárd (15% všetkých investícií)

Jeff Alson, partner v investičnom tíme pre strednú Európu v spoločnosti Cushman & Wakefield, dodáva: „Na inštitucionálnom trhu nad'alej hrajú rolu taktiež domáce zdroje kapitálu, čo platí predovšetkým pre Českú republiku, kde sa výnosy z najkvalitnejších aktív vyrovnávajú špičke v regióne strednej a východnej Európy. Relatívne malý podiel Maďarska (8 %) na celkovom objeme investícií v regióne v 2. štvrťroku nevyjadruje oživenú aktivitu, ktorá sa teraz na tomto trhu prejavuje a ktorá pramení z pozitívnych predpokladov tamojšieho trhu nehnuteľností.“

Najväčšou jednotlivou realitnou transakciou, ktorá v stredoeurópskom regióne v 2. štvrťroku 2016 prebehla, bola kúpa nákupného parku v meste Sibiu v Rumunsku, ktorý získala skupina Nepi od skupiny Argo za 100 miliónov eur. Najväčšou portfóliovou transakciou bola akvizícia zmiešaného portfólia aktív spoločnosti Echo Investment v rôznych miestach po celom Poľsku, za ktoré spoločnosť Redefine zaplatila 890 miliónov eur.

