

Investoři vyžadují transparentnost



Author: Petr Bým | Published: 15.09.2016

Jasně to dokazují čísla - na země, které se v GRETI umístily v první desítce, připadá 75 % světových investic do komerčních nemovitostí. Transparentnost trhu je tak zřetelně významným faktorem rozhodování o alokaci realitních investic. Jejím význam se přitom evidentně bude zvyšovat. Objem realitních investic roste - v JLL předpokládají, že v nadcházející dekádě přesáhne 1 bilion dolarů, což v porovnání se současnými 700 mld. dol. představuje výrazný posun - možnost porovnávat jednotlivé trhy i různé typy investic tak bude do značné míry klíčová pro volbu investorů. Čitelnost a bezproblémové fungování realitního trhu jsou současně považovány za jeden z fundamentů kvalitního život společnosti. Součástí takového základu totiž jsou např. garantovaná a efektivně vynutitelná vlastnická práva, bezpečné bydlení, kvalitní pracovní prostředí a také například profesionální a čestné chování realitních makléřů.

Anglosaští premianti

„Výsledky indexu GRETI ukazují, že realitní trh z globálního pohledu směřuje k vyšší transparentnosti. Důvodů je více: existuje řada lokálních aktivit, jejichž cílem je zlepšit dostupnost a kvalitu tržních dat a jejich srovnávání, zlepšování místní legislativy, zavádění vyšších etických standardů a dále třeba rozšíření zelených budov a principů trvale udržitelného rozvoje,“ říká Jeremy Kelly, hlavní autor studie GRETI.

Co se hodnocení jednotlivých zemí týká, ani poslední aktualizace GRETI nějaké zásadní překvapení nepřinesla. Čtyři nejvyšší místa v žebříčku transparentnosti už tradičně obsadily anglofonní země Velká Británie, Austrálie, Kanada a Spojené státy americké, které jsou dlouhodobě považovány za nejtransparentnější realitní trhy na světě. Následují země kontinentální Evropy (Francie, Německo, Nizozemí, Irsko, Finsko) a Nový Zéland. Jak už bylo řečeno, tato první desítka zemí přitáhla v uplynulých dvou letech 75 % globálních realitních investic do komerčních nemovitostí a sídlí zde polovina globálních korporátních centrál.

Česko na 20. příčce

Dalších dvacet zemí (v žebříčku pozice 11. - 30.) se označují jako „transparentní“. Do nich proudí 20 % celosvětových realitních investic a sídlí v nich třetinu globálních korporátních centrál. Čtrnáct z těchto trhů se nachází v Evropě (Švédsko, Polsko, Švýcarsko, Belgie, Dánsko, Norsko, Česká republika, Itálie,

Španělsko, Rakousko, Maďarsko, Portugalsko, Slovensko a Rumunsko), zbývající v Asii (Singapur, Hongkong, Japonsko a Tchaj-wan).

„Česká republika se nadále umísťuje na předních pozicích v rámci EU, co se týče růstu HDP, ekonomické a exportní diverzity a také transparentnosti realitního trhu. V rámci GRETI 2016 se celosvětově umístila na 20. místě a předstihla například Rakousko a země jižní a jihovýchodní Evropy,“ říká Tewfik Sabongui, ředitel české pobočky JLL.

Za touto skupinou následuje velká skupina států, jejichž realitní trhy GRETI označuje jako „semitransparentní“ - sem patří především velké ekonomiky jako Rusko nebo Čína, vedle nich pak například Slovinsko, Srbsko či Bulharsko.

Jacques Gordon, ředitel LaSalle Investment Management, k tomu dodává: “Náš index vykazuje stále zvyšování transparentnosti trhů, které je výsledkem úsilí samotných ekonomických subjektů i orgánů státní správy a samosprávy. Na druhou stranu se stále setkáváme s nekalými a korupčními praktikami, slabou vynutitelností nejen vlastnických práv, jež ohrožují společnost, obchodní aktivity i investice. Investoři a korporátní nájemci budou jednoznačně upřednostňovat země s maximálně transparentním realitním trhem.“

České reality jsou atraktivní

Celkový objem investic do českých realit podle statistik společnosti CBRE v první polovině roku dosáhl hodnoty 957 mil. eur. To je o 39 % nad průměrnou hodnotu výsledků prvních pololetí za posledních deset let, byť meziročně došlo k poklesu - podle analýzy společnosti Colliers o 25 %. Co se počtu obchodů týče, podle údajů společnosti Colliers bylo během prvního pololetí roku 2016 uskutečněno celkem 10 transakcí v segmentu kancelářských nemovitostí, v těsném závěsu následují nemovitosti „detailové“ s 9 transakcemi a s o něco větším odstupem pak hotely s celkem 7 transakcemi. V oblasti průmyslových nemovitostí byly realizovány pouze dva obchody. Celkový počet transakcí je výrazně vyšší než loni - celkem se jedná o 32 transakcí ve srovnání s 21 v roce 2015.

Největší transakcí druhého čtvrtletí byl nákup obchodního centra Forum v Ústí nad Labem skupinou NEPI za 82,6 mil. eur a akvizice OC Forum Liberec stejným kupujícím za 80 mil eur. Předmětem třetí největší transakce byla skupina tří budov v prestižní pražské ulici Na Příkopě, jejichž novým majitelem se stala společnost LaSalle Investment Management (LIM).

Dosavadní výsledky naznačují, že české komerční nemovitosti jsou lákavé pro domácí i zahraniční investory - podle některých odhadů jsou v chodu další čtyři desítky významných realitních transakcí.

Foto: Michael & Christa Richert

15.09.2016 08:43, Petr Bým