

# Región strednej a východnej Európy nepodľahol trendu silnému rastu investičnej aktivity



Author: C&W | Published: 08.02.2017

- Celkový objem investícií v celom regióne vzrástol o 11 % na 11 miliárd € v roku 2016, čím prekonal Európu celkovo
- Silný prílev z krajín mimo Európy, africké a ázijské zdroje vytlačujú severoamerický kapitál
- Objem kapitálu aj naďalej tlačí výnosy nižšie a ďalšie stlačenie sa očakáva v roku 2017, kedy by región mal prekonať Európu

V reakcii na úroveň aktivity v roku 2016 **James Chapman**, Partner CE, kapitálové trhy spoločnosti Cushman & Wakefield, povedal: „Významný nárast aktivít v štvrtom kvartáli 2016 ukazuje, že trh CEE naberá na sile s rastúcou hĺbkou a rozmanitosťou. Rok 2017 bude charakterizovaný nedostatkom investičných príležitostí v celej Európe v porovnaní s veľkými kapitálovými prídelmi. Investori budú sledovať trendy zo strany nájomcov pri hľadaní udržateľnej hodnoty, takže kancelárske priestory a logistika v regióne CEE vyzerajú veľmi atraktívne s absorpciou prevyšujúcou ponuku a úroveň nájomného na minime v kľúčových lokalitách.“

Poľsko zostáva hlavným hráčom v regióne. V roku 2016 prilákalo takmer polovicu investovaného kapitálu v tomto regióne, kedy aktivita vzrástla o 5 % v priebehu roka na 5,2 miliardy €. Česká republika prilákala ďalších 30 % investícií a jej aktivita vzrástla o 30 % na 3,3 miliardy € v roku 2016. V Maďarsku sa investície takmer zdvojnásobili na viac ako 1,2 miliardy €.

**Alexander Rafajlovič**, Associate, oddelenie kapitálových trhov v Cushman & Wakefield, povedal: "Slovensko tradične prilákalo domácich investorov, rovnako ako aj hráčov z Českej republiky a Rakúska. Avšak záujem investorov ako je NEPI ukazuje, že trh ponúka dostatočne veľa možností aj pre investorov mimo regiónu, ak sú ochotní investovať do detailnejšieho miestneho "know-how".

Kancelárske priestory predbehli maloobchodné priestory ako najvyhľadávanejšia trieda nehnuteľností. Investície do kancelárskych priestorov v roku 2016 vzrástli o 43 % na viac ako 4 miliardy € a zameriavali sa na Českú Republiku a Poľsko. Objemy maloobchodných priestorov sa v priebehu celého roka spomaľovali, klesli až o 14 % na 3,6 miliardy €. Dopyt po nákupných centrách, hlavne v Poľsku, zostal vysoký, ale slabšie tržby vo zvyšku regiónu ťahali predaj nadol. Logistika kopírujúca predaj P3 viedla v roku 2016 k významným investíciám, a to až o viac ako 20 % na 2,3 miliardy €.

Fondy a akciové spoločnosti boli dominantným zdrojom kapitálu v regióne, keď investície z akciových spoločností narástli o viac ako 70 % na 2,9 miliardy €, hlavne vďaka silnejším africkým investíciám. S výnimkou samostatných akciových spoločností boli počas roka fondy a inštitúcie najväčšími čistými kupcami.

Objem kapitálu aj naďalej t'ahal výnosy nadol v celom regióne, v priemere nižšie o 50 bps. Praha zažila najväčšie pády, keď prvotriedne výnosy boli o 125 bps nižšie v sektoroch kancelárií a maloobchodu, a výnosy vo Varšave klesli o 50 bp.

**Jeff Alson**, Partner CE, kapitálové trhy, Cushman & Wakefield, povedal: „So silným dopytom investorov očakávame ďalšie znižovanie výnosov v celom regióne, čo umožní ďalší rast kapitálu v rozmedzí od 2 % v Poľsku až do 7 % v Českej republike a dvojciferné čísla v Maďarsku. Aj keď budú nižšie ako v roku 2016, stále sa očakáva, že všetky trhy v regióne prekonajú európsky priemer (vrátane Veľkej Británie) o niečo vyše 1 %.“

- Údaje vychádzajú z Real Capital Analytics

\*\* Región CEE zahŕňa krajiny Česká republika, Maďarsko, Poľsko, Rumunsko a Slovensko

---

08.02.2017 08:37, C&W