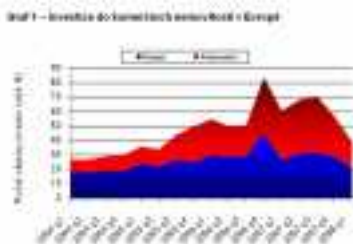


Evropský realitní trh: bezvětří s mírně optimistickým výhledem



Author: SF / pb | Published: 02.06.2008

Podle názoru odborníků, který potvrzují i statistiky, se tyto tendence projevují i v regionu střední a východní Evropy. „Také v České republice a na Slovensku objemy investic v průběhu roku 2008 výrazně poklesly. Výše kapitálu investovaného do realit v České republice v prvním čtvrtletí odpovídala přibližně 25 % celkové částky za stejné období roku 2007. Je to důsledek větší opatrnosti na straně investorů. Ti mají tendenci vyčkávat, jak daleko dojde pokles cen,“ říká James Chapman, vedoucí investičního oddělení v Cushman & Wakefield Česká republika a Slovensko, a dodává: „Kromě toho je získávání kapitálu těžší, než mnozí investoři předpokládali. Přitom nároky na návratnost tohoto kapitálu jsou vyšší než před dvanácti měsíci. Tato skutečnost ve spojení s náročnějším prostředím na úvěrovém trhu výrazně snižuje počet aktivních investorů.“ Podle Chapmana ale na nové poměry reagují již i prodávající a jejich cenový „realismus“ by mohl potenciální kupce přilákat zpět na trh. Také proto ve druhém pololetí očekávají experti z C&W na českém i slovenském trhu zvýšení objemu investic. V krátkodobém horizontu je ovšem podle nich úplné zotavení trhu - tedy návrat k poměrům roku 2007 - nereálné.

Nájemné roste

Současně s určitým ochabnutím obchodů rostou v segmentu komerčních nemovitostí nájmy. Znamky jejich výrazného růstu jsou patrné nejen v Česku, ale v celé Evropě: v celoevropském měřítku špičkové nájemné za první tři měsíce roku vzrostlo o 11 %. Díky tomu samozřejmě stoupají i výnosy. Je ovšem otázkou, zda se toto tempo udrží, až se hospodářské dopady neklidu na finančních trzích začnou projevovat omezováním počtu pracovních míst, úvěrů a ve snížené ochotě k riziku. „V současné době očekáváme, že růst nájmu letos zpomalí na maximálně 3 - 4 %,“ říká David Hutchings, ředitel divize European Research společnosti Cushman & Wakefield a pokračuje. „Trhy obecně však netrpí převisem nabídky. Výstavbu omezuje i současný vývoj ve finančnictví, stavební náklady a nechuť k riziku, takže obrát na trhu k lepšímu v roce 2010 by investorům mohl přinést dobré výsledky. Zdá se, že se toho chystá využít rostoucí počet rizikových investorů, kteří se na trh hodlají vrátit ihned, jakmile se finanční trhy stabilizují. Proto jsme stále optimističtí v tom smyslu, že trh se zotaví rychleji, než někteří očekávají.“

Nejistota vládne takřka všude

Na většině trhů intenzita obchodování klesá s tím, jak se šíří nejistota. Jen v několika málo zemích, např. v Rakousku, Bulharsku, Dánsku a Finsku, se obchody oproti 1. čtvrtletí roku 2007 zlepšily. Jistý nárůst objemu obchodních operací díky velkým portfoliovým transakcím zaznamenalo i Španělsko a Nizozemsko. Ve Velké Británii se po výrazných poklesech v posledních měsících obchodní aktivita alespoň stabilizovala - v prvním čtvrtletí investice dosáhly úrovně konce roku 2007.

Pružnější hráči realitního trhu tak poměrně logicky míří směrem na východ - v hledáčku jejich pozornosti je hlavně Turecko, Rusko a v neposlední řadě Ukrajina. Díky svižnému růstu nájmu, jehož průměr za loňský rok činí víc než 30 %, mají investoři o tento rozvíjející se trh velký zájem.

Přestože na první pohled má současná kondice evropského realitního trhu k ideálu daleko, analytici společnosti Cushman & Wakefield jsou toho názoru, že situace, alespoň zatím, není tak zlá, jak by se mohlo zdát. Podle nich Evropa má na to, aby se ze současného globálního zpomalení dostala a vyhnula se recesi. Mj. by se měly postupně zmírnit inflační tlaky, díky čemuž by Evropská centrální banka mohla v průběhu roku úrokové sazby snižovat, což by realitním investicím mohlo přinést nové podněty. „Ve druhé polovině roku by posílení hospodářské důvěry ve spojení s širší nabídkou investičních příležitostí mělo zapůsobit jako katalyzátor trvalého zotavení aktivity,“ říká David Hutchings a uzavírá s určitým optimismem: „V tuto chvíli očekáváme celkový objem realitních obchodů na úrovni 180 - 190 miliard eur. Tedy o něco méně než v roce 2007, ale na druhou stranu více, než naznačují současné výsledky.“

Investicím na realitním trhu se bude věnovat seminář Stavebního fóra [Fondy kvalifikovaných investorů v oblasti nemovitostí II.](#), který se bude konat 10.6.2008 v Praze. Účastníci se seznámí se znaky a výhodami fondů kvalifikovaných investorů pro české a zahraniční investory, s právními a účetními aspekty fondů kvalifikovaných investorů, s možnou strukturou financování a také s novelou zákona o kolektivním investování a budoucností fondů v ČR. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

02.06.2008 15:17, SF / pb