

Transparentnost realitních trhů roste



Author: SF / pb | Published: 21.07.2008

Transparentnost trhu hodnotí poradenská firma JLL na základě souboru otázek (letos byl rozšířen o další parametry a ukazatele). Ty se týkají všech aspektů fungování realitních trhů. Podle odpovědí jsou jednotlivé země bodově ohodnoceny a zařazeny do kategorií, jako je „velmi transparentní“, „transparentní“, „polotransparentní“ apod. Česká republika se od roku 2006, kdy bylo hodnocení transparentnosti v oblasti nemovitostí naposledy prováděno, posunula z kategorie polotransparentní do transparentní. Před dvěma lety činila hodnota indexu průhlednosti trhu pro Česko 2,685, letos je to podle původní metodologie 2,35.

Index transparentnosti v oblasti realitního trhu pro rok 2008 byl obohacen o několik nových charakteristik a bylo do něj zařazeno 26 nových států. Index zahrnuje celkem 33 evropských realitních trhů. Z nich bylo sedm trhů, respektive zemí zařazeno do průzkumu poprvé: Bělorusko, Bulharsko, Chorvatsko, Estonsko, Kazachstán, Lotyšsko a Litva. Do průzkumu byly zařazeny nové ukazatele pro oblast úvěrového financování, dob splatnosti půjček a poplatků za poskytnutí půjčky, poplatků nájemců za služby a také pro oblast služeb týkajících se správy majetku a projektů a pro poplatky za tyto služby. Výsledek vyhodnocení těchto faktorů je užitečný pro korporace, které potřebují získat přehled o celkových nákladech za pronájmy a transakce nebo pro institucionální investory, kteří se snaží analyzovat tržní statistiky a historická kritéria výkonnosti.

Globální zlepšení

Úroveň průhlednosti všech oblastí realitních trhů se v globálním měřítku zlepšuje zejména v důsledku toho, že se vlády jednotlivých zemí snaží odstraňovat regulatorní a legislativní překážky pohybu zahraničních investic a nadnárodních korporací. Evropský region si udržuje vysokou úroveň tržní transparentnosti a také má nadále nejvyšší souhrnná bodová hodnocení v každém z pěti specifických subindexů použitých v indexu pro rok 2008. I přes tento obecný trend ale i v tomto regionu nadále existují rozdíly. Nejvýraznější kontrasty přetrvávají mezi západní, střední a východní Evropou. Nicméně zlepšení bodového hodnocení všech osmi zemí střední a východní Evropy ukazuje, že uvedené difference se zmenšují.

Výzkumní pracovníci společnosti JLL uvádějí, že stabilita bodového hodnocení v průběhu víceletého období se očekává hlavně u takových realitních trhů, kde již existuje vysoký stupeň transparentnosti. To lze říci například o trzích v Austrálii, Velké Británii, USA, Singapuru nebo Hong- kongu.

Přítom relace mezi průhledností konkrétního realitního trhu a objemem transakcí, které jsou na něm realizovány, není přímočará či přímo úměrná. Tak třeba státy jako Argentina, Řecko, Indonésie či Peru v posledních několika letech v průzkumu trvale dosahují nízkého hodnocení, ale ve stejném období došlo v těchto zemích k viditelnému zvýšení aktivity obchodní i investiční. Stejně tak vysoká transparentnost není zárukou stability realitního trhu, zejména cen, neboť většina transparentních komerčních nástrojů investic do nemovitostí - cenné papíry podložené nemovitostmi a kótované na burze - může rovněž projevit nestálost.

V souladu s předchozími výsledky jsou přeborníky transparentnosti i nadále realitní trhy Austrálie a USA. V rámci evropského regionu jsou v tomto ohledu na čele Velká Británie a Nizozemsko. Přitom v posledním hodnocení je i Belgie hodnocena jako trh „velmi transparentní“. Jacques Gordon ze dceřinné společnosti JLL Investment Management říká: „Trvalé zlepšování transparentnosti, zejména v posledních čtyřech letech, je úzce spojeno s projevy globalizace. Ta nutí investory, aby překračovali hranice a hledali vyšší výnosy. Tento pohyb kapitálu i nadnárodních korporací po celém světě vyvolal ještě větší potřebu informací o trzích. Rovněž představuje motivaci pro vlády, aby zjednodušily byrokratické postupy, které brání volnému toku kapitálu v rámci globálních trhů.“

Kevin Turpin, vedoucí oddělení pro průzkum ve střední a východní Evropě, komentuje výsledky průzkumu tímto způsobem: „Index transparentnosti neukazuje nezbytně to, jak zralý ten či onen realitní trh skutečně je. Například Saúdská Arábie má obrovské bohatství a je dobře hospodářsky rozvinutá, avšak velkou část tohoto bohatství má ve vlastnictví stát a tudíž je rozsah dostupných informací omezený. Index je proto spíše ukazatelem toho, jak snadné je získat informace a uskutečňovat transakce. Funguje jako dobrá pomůcka pro každého, kdo uvažuje o investicích nebo pronájmu nemovitosti v té či oné zemi. V hlavních střeoevropských zemích je bodové hodnocení 2 až 3, což znamená, že v nich můžete vykonávat svoji činnost s mnohem větší jistotou.“

Index transparentnosti v oblasti nemovitostí 2008 (tab. 1)

Index transparentnosti v oblasti nemovitostí 2008

Celkové pořadí pro rok 2008	Stát	Celkové bodové hodnocení pro rok 2008	Celková úroveň pro rok 2008
1	Kanada	1,17	1
2	Austrálie	1,20	1
2	Spojené státy americké	1,20	1
4	Nový Zéland	1,21	1
5	Velká Británie	1,31	1
6	Nizozemsko	1,31	1
7	Francie	1,34	1
8	Švédsko	1,43	1
9	Belgie	1,48	1
10	Irsko	1,52	2
-	-	-	-
24	Česká republika	2,32	2

Největší změny v bodovém hodnocení transparentnosti za období 2006-2008 (tab. 2)

Největší změny v bodovém hodnocení transparentnosti za období 2006-2008 (tab. 2)

Země	Změna v bodovém hodnocení
Dubaj	1,04
Rumunsko	1,02
Ukrajina	0,76
Rusko, města na úrovni 1	0,57
Egypt	0,56
Saúdská Arábie	0,52
Polsko	0,36
Česká republika	0,34
Panama	0,33
Čína, města na úrovni 1	0,33
Vietnam	0,29
Itálie	0,26
Brazílie	0,25
Portugalsko	0,25
Venezuela	-0,13

21.07.2008 10:06, SF / pb

Stavební forum

