

# Retail v Európe: veľké nároky na návratnosť, malá ochota riskovať

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 26.06.2009

Zatiaľ čo nákupy rezidenčných objektov sú oproti hodnotám z roku 2008 výrazne pozadu, celý rad trhov hlási renesanciu záujmu o niektoré nehnuteľnosti zo strany jednotlivcov, rodín, ale aj miestnych inštitúcií. Často ide o investorov, ktorí sa pre konkurenciu zahraničných kupcov so zabezpečeným financovaním na trhu roky neukázali, no teraz zacítili nové atraktívne investičné príležitosti - uvádza C&W založený v roku 1917, prevádzkujúci 230 kancelárií v 58 krajinách (bratislavská od januára 2008), zamestnávajúci 15-tisíc ľudí a zastupujúci rôznorodú klientelu - od malých firiem až po spoločnosti z rebríčka Fortune 500.

## Na čele prepadu nájomného trhu východná Európa

V prvom štvrtroku 2009 došlo k paušálnemu poklesu nájomov vo všetkých oblastiach. Takýto trend bol zaznamenaný v 24 z 32 sledovaných krajinách, kde išlo celkovo o - 14,5 percenta (pohyb za 1. kvartál prepočítaný na celoročnú mieru). Medziročne sa do marca nájom v lukratívnych nehnuteľnostiach znížili v priemere o 4,1 %, čo je prvý ročný pokles od roku 2003.

Pod najväčším tlakom zostávajú naďalej kancelárske priestory, kde pokles nájomu v 1. štvrtroku dosiahol 19,3 % p.a., kým v maloobchode 12 % a v priemysle 9,5 %. Na čele tohto prepadu stáli rozvíjajúce sa východoeurópske krajiny (o 52 % p.a.), za nimi Veľká Británia (15,2 %), stredná Európa (14,4 %) a zvyšok západnej Európy (6,2 %), dopĺňa C&W.

Výnosy sa v regióne vyvíjali pomerne prudko, zmena už ale neprišla tak rýchlo ako v poslednom štvrtroku 2008. Západoeurópske výnosy sa zvýšili o 18 bazických bodov - oproti 30 koncom minulého roka, na čom sa určite podpísala aj stabilizácia britského trhu. Stredná a východná Európa znovu vykázala omnoho výraznejší nárast s tým, ako sa znížila tolerancia investorov voči riziku a zužujúce sa financie nútili k ďalším cenovým korekciám. Objavujú sa však už náznaky, že niektorí investori sú pripravení rokovať - prebúdza sa záujem o investície vo Veľkej Británii.

## Záujem o Slovensko „mierne utlmený“

„Slovensko bolo svedkom nárastu domácich predajov, resp. objemov zrealizovaných realitných transakcií ako dôsledku rastu lokálnych retailových realitných fondov, čo do veľkosti a objemu transakcie. Takisto sme boli svedkami zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti individuálnymi osobami, ktoré však majú na ňu špecifické požiadavky,“ vysvetľuje Andrew Thompson, Managing Partner C&W na Slovensku.

„V súvislosti so špecifickými nehnuteľnosťami v Bratislave je zrejmé, že rozdiely medzi požadovanou (predávajúci) a ponúknutou cenou (kupujúci) dosahujú v niektorých prípadoch rozdiely v intervale od 150 - 200 bazických bodov. Najlepšie nehnuteľnosti v dobrej lokalite a s dobrým portfóliom nájomníkov s dlhodobými nájomnými zmluvami prilákajú záujem investorov a majú tiež lepšiu možnosť byť financované bankami. Aj tie sa však musia prispôbiť súčasnému prepadu trhu cien nehnuteľností, pretože inak v transakcii neuspjú,“ poznamenal Thompson.

„Záujem zahraničných investorov o investovanie na Slovensku zostáva jemne utlmený, pretože sú pre nich v súčasnosti zaujímavejšie nehnuteľnosti napríklad v Španielsku, Taliansku či Veľkej Británii,“ prezradil Andrew Thompson. Zároveň však dodal, že množstvo realitných fondov by malo záujem investovať na Slovensku, pričom pri niektorých nehnuteľnostiach predostreli ponuku na ich kúpu.

## Hlavný úder dopadne na nižšiu kvalitu

Výrazný pokles aktivity a hodnôt nie je s ohľadom na terajší prepád hospodárstva prekvapením, konštatuje správa C&W. Nie je však rýchlejší než v predchádzajúcom štvrtroku, navyše sa pri súčasných hodnotách vraj začína prejavovať mierny vzostup záujmu kupcov.

„Ak sa na kapitálové trhy pozrieme zo širšej perspektívy, zistíme, že medzi investormi sa zvyšuje tolerancia rizika, čo spolu s ďalšími prejavmi dokazuje, že by sme čoskoro mohli mať to najhoršie za sebou. Trh v nadchádzajúcich mesiacoch ukazuje aj na zvýšenú aktivitu v sektore s nehnuteľnosťami, ako aj na rastúce výnosy lukratívnych nehnuteľností v druhej polovici roka,“ neskrýva optimizmus vedúci európskeho oddelenia prieskumu trhu spoločnosti C&W David Hutchings. Podľa neho sú tu určité náznaky toho, že by sa v najbližšom čase mohla zvyšovať dostupnosť financovania.

„Nehuteľnosti budú musieť tvrdo bojovať, aby získali nových kupujúcich. Preto na akékoľvek skoré náznaky stabilizácie výnosov treba nahliadať veľmi opatrne, kým nebude istota, že sa nájom odrazili od dna,“ upozorňuje Hutchings. Pri nájmoch lukratívnych nehnuteľností predpokladá pokles zo špičky do najnižšieho bodu okolo 15 až 20 % vo všetkých sektoroch, pričom trh sa nedotkne dna skôr než v roku 2010. Väčšina z toho je však už diskontovaná v tzv. prime yield (= maximálne výnosy lukratívnych nehnuteľností), ktoré narástli o 28 základných bodov na 7,5 %, čo je najvyššia úroveň za posledných takmer päť rokov a o 139 viac oproti roku 2007. Hlavný úder spomalenia dopadne na menej kvalitné nehnuteľnosti, predpokladá Hutchings.

## Zlepšenie rovnováhy medzi kupujúcim a predávajúcim

Prognostická hodnota niektorých konštatovaní na margo ďalšieho vývoja poklesu býva však často minimálna, skôr pripomína meteorologické predpovede typu „Pokiaľ sa nad našim územím udrží studený front, so zlepšením počasia v dohľadnom čase nemožno počítať.“ V nápadne podobnom štýle sa v správe C&W môžeme dočítať, že „aj keď v nadchádzajúcich mesiacoch môže dôjsť k stabilizácii objemu, na návrat vyššej aktivity si budeme musieť ešte počkať“. Predseda rady pre európske kapitálové trhy spoločnosti C&W Roger Cooke si myslí, že niektorí ľudia preceňujú dostupnosť vlastných zdrojov v oblasti nehnuteľností, dosť vyčkávali, no väčšinou sú s tým spojené ich veľké nároky, čo sa týka návratnosti, a súčasne je tu malá ochota riskovať.

V nadchádzajúcich mesiacoch sa dá podľa C&W pravdepodobne očakávať postupné zlepšovanie rovnováhy medzi kupujúcim a predávajúcim, čo popri trvalom zlepšovaní hospodárstva pripravuje pôdu pre výraznejší obrat v investičnej aktivite. Niektoré väčšie inštitúcie budú musieť napriek aktuálnemu tlaku na ceny akcií predávať, aby vyvážili svoje portfólia. Spolu s tým do ekonomiky plynú nové finančné zdroje, či už z fondov, ktoré majú nižšiu záťaž alebo boli istý čas mimo trhu, alebo od jednotlivcov a dlhodobějších hráčov, ktorí vidia hodnotu v trhoch s lukratívnymi nehnuteľnosťami - takto vníma uznávaný líder globálnych prieskumov vo sfére komerčných nehnuteľností najbližší trend.

Ilustračné foto - Europa Passage Hamburg

Graf - Zdroj: Cushman & Wakefield

---

26.06.2009 09:13, SF / Juraj Pokorný