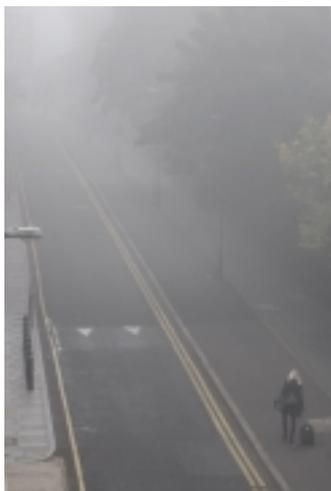


Na transparentnosti realitních trhů se negativně podepsala krize



Author: SF/pb | Published: 09.07.2010

Citovaný výzkum vychází z odpovědí hlavních hráčů trhu na soubor otázek, týkajících se několika aspektů fungování celého realitního sektoru. Hlavním sledovanými parametry přitom byly měření výkonnosti, tržní principy, veřejně obchodovatelné společnosti, právní a regulační prostředí, postupy uzavírání transakcí, dostupnost informací o úvěrových trzích a monitorování realitních úvěrových rizik finančními institucemi a regulátory. LaSalle Investment Management a Jones Lang LaSalle přitom vnímají pojem transparentnost komplexněji než jako pouhé měřítko korupce. Korupce je pouze jeden z parametrů průhlednosti realitních trhů. Mezi další ukazatele patří interpretace a dodržování zákonů a regulačních předpisů; respektování vlastnických práv; přístup k investičním indikátorům a tržním informacím; etické standardy realitních odborníků. Podle odpovědí jsou jednotlivé země bodově ohodnoceny a zařazeny do pěti různých úrovní: vysoce transparentní (úroveň 1), transparentní (úroveň 2), polotransparentní (úroveň 3), nízká transparentnost (úroveň 4) a neprůhledné (úroveň 5).

Situace se mírně zlepšuje, ale ...

Zatímco jedna třetina trhů- zemí nezaznamenala v porovnání se stavem před dvěma lety žádnou změnu nebo dokonce zaznamenala propad, ve většině trhů se transparentnost nadále zlepšuje, byť jen mírně. Z 15 trhů, které zaznamenaly zlepšení a vzestup v hodnocení, jich bylo devět v Evropě a šest v Asii. Turecko vykázalo největší zlepšení a pozitivní vývoj byl rovněž dosažen v Číně, Indii, Polsku, Rumunsku, Řecku a Maďarsku. Česká republika z hlediska transparentnosti získala stejné ohodnocení jako v roce 2008 a udržela si v žebříčku 24. pozici, zatímco Slovensko se zařadilo na 30. příčku a posunulo se o jedno místo nahoru.

Kontinentální Evropa jako celek vykazuje v indexu smíšené výsledky. Tradičně sofistikované a maximálně transparentní trhy (Austrálie, Nový Zéland, USA, Velká Británie a Kanada) dohání hned několik evropských trhů včetně Švédska, Irska a Francie. Turecko a některé střeoevropské země vykazují v hodnotě indexu dobrý růst, s tím jak se jejich trhy internacionalizují a jejich regulační a právní prostředí se sblíží s unijními normami. Přitom některé postkomunistické země (Česká republika, Maďarsko, Polsko) v letošním žebříčku dohaly „opozdilce“ ze západní Evropy, např. Itálii. V Rusku a Ukrajině se naopak růst transparentnosti v roce 2010 zastavil, což odráží výrazný propad realitních trhů obou zemích.

Očekávání pozitivních změn

Jakkoli pohyby v žebříčku, respektive hodnocení tržních poměrů jsou v posledních letech nepříliš dramatické, Jacques Gordon z LaSalle Investment Management konstatuje: „Globální index transparentnosti v oblasti nemovitostí za rok 2010 poukazuje na výrazné zpomalení růstu realitní průhlednosti za poslední dva roky. Naznačuje tak, že nedávný chaos na globálních finančních a realitních trzích měly vliv na tržní chování. Realitní hráči se zjevně soustředili na přežití spíše než na strategické cíle. Menší transparentnost působila investorům problémy, protože se kvalita potenciálních investic dala těžko odhadovat. Očekáváme, že posilování transparentnosti realitních trhů bude jedna z hlavních reforem, která vzejde z finanční krize“. Současně ale Gordon upozorňuje na to, že zvýšená transparentnost nijak zásadně nesnižuje rizika pro investory a nájemce. Volný tok informací a konzistentní prosazování realitní legislativy v řadě zemí nezabránilo propadu cen a nedostatku úvěrových zdrojů na jejich realitních trzích. . „Skutečná hodnota transparentnosti je viditelná až tehdy, kdy srovnáváme, jak rychle jsou trhy schopny se znovu po finanční krizi otevřít. Obnovený zájem o nemovitostní trh může nastartovat právě volná dostupnost informací a kvalitní ochrana vlastnických práv,“ dodává Jacques Gordon z LaSalle Investment Management.

Kde se dobře podniká a obchoduje

(JLLS - Globální index transparentnosti v oblasti nemovitostí 2010)

09.07.2010 08:00, SF/pb