

CPI se letos bude potýkat se zahraniční konkurencí



Author: SF / Petr Bým | Published: 12.01.2011

Stejně jako v roce 2009, tak i loni realitnímu trhu vládli čeští a slovenští kupci, kteří meziročně svůj podíl na tuzemských realitních investicích zvýšili z 50 na loňských 71 %. Ze zbylého 29% podílu zahraničních investic si přitom loni nejvíce „ukousli“ investoři z USA (119 mil. eur) a z Rakouska (46 mil. eur). Studie společnosti King Sturge nicméně předpokládá, že letos se podíl českých a zahraničních kupců začne opět vyrovnávat.

Největší zájem měli loni investoři o kancelářské nemovitosti (317 mil. eur, 47% podíl na celkových nákupech) a dále také o maloobchodní objekty (166 mil. eur, 25% podíl). Naopak nejméně se obchodovalo s „industriálem“ (39 mil. eur a 6% podíl) a nájemními rezidenčními nemovitostmi (33 mil. eur a 5% podíl), letos nicméně v King Sturge očekávají v případě logistických nemovitostí nárůst počtu i objemu transakcí. Např. společnost VGP oznámila, že jedná o odprodeji části svého portfolia v hodnotě zhruba 300 mil. eur. Celkově se pro rok 2011 očekává další nárůst objemu realitních investic: konzervativní odhad je zhruba 600 - 700 mil. eur, v optimistické variantě by objem realitních obchodů mohl dosáhnout až jedné miliardy eur.

Česko: TOP-TEN realitních investic roku 2010

Cena v mil. eur	Nemovitost	Kupující	Země původu kupujícího	Prodávající	Období roku 2010
108	Intercontinental	Westmont Hospitality	USA	Strategic Hotels & Resorts	Q4
72	City West (2 budovy)	CPI	CZ	Finep	Q4
71,5	City Empiria, City Forum	Společnost holdingu Generali PPF Group	CZ	ECM	Q2
49	IGY České Budějovice	CPI	CZ	GE Real Estate	Q4
40	Budova Melantrich	REICO	CZ	La Salle	Q4
33	Bytové domy Litvínov	CPI	CZ	Unipetrol	Q2

29,3	Longin Business Centre	CPI	CZ	Invesco	Q4
25	Budova Nestlé	CPI	CZ	Sekyra Group	Q1
23	Retailové portfolio	CPI	CZ	JHT	Q1
20 (odhad)	Česká typografie / Vítek centrum	Penta Investments	CZ	S+B CEE Beteiligungsverwaltung	Q1

Zdroj: King Sturge, 5. ledna 2011

Hráč číslo 1: CPI

Investorem číslo 1 na českém realitním trhu byla v loňském roce společnost CPI podnikatele Radovana Vítky. Ta koupila nemovitosti za celkem 292 mil. eur, což představuje 44% podíl na celkové hodnotě investic. CPI Group tak v současné době zaujímá postavení, které bylo před krizí rezervováno jen pro zahraniční institucionální fondy.

Loňské investiční aktivity CPI lze podle analýzy King Sturge charakterizovat takto:

- CPI Group využila příznivou situaci na českém realitním trhu, konkrétně nepřítomnosti elitních zahraničních investorů z Německa a Velké Británie;
- CPI diverzifikovala své realitní portfolio (nákupy retailových, kancelářských a skladových nemovitostí);
- skupina nakupovala kvalitní nemovitosti s dlouhodobými nájmy za yieldy (výnosové míry), které jsou dlouhodobě výhodné a u kterých je předpoklad, že se v budoucnu ještě sníží (tzn. cena těchto nemovitostí naopak vzroste);
- oproti zahraničním investorům má skupina CPI tyto výhody: pohybuje se v domácím prostředí, které detailně a dlouhodobě zná, navíc je flexibilní v rozhodování o koupi i o budoucím využití objektu (aktivní asset management, jednání s nájemci, strategie prodeje apod.).

„Postavení CPI bylo loni na českém realitním trhu výjimečné. Na rozdíl od CPI se ostatní čeští a slovenští investoři většinou zajímají o menší nemovitosti v ceně 10 až 15 milionů eur. Řada těchto nemovitostí je přitom nabízena neveřejně, jen konkrétním zájemcům, kterými jsou často soukromé osoby. V loňském roce šlo například o budovy A-Keramika v Praze 5, budovu ČSOB v Anglické ulici v Praze 2 či budovu CCS v Chlumčanského ulici v Praze 8,“ říká Jan Kovařínský z King Sturge.

Držíme se Evropy

Mírný optimismus analytiků King Sturge má oporu i v jiných studiích a prognózách. Tak například podle nedávno publikované analýzy poradenské společnosti Dun & Bradstreet došlo v druhé polovině minulého roku ke zlepšení investičního klimatu v celé Evropě. Přitom ovšem nikoli překvapivě Česko není považováno za nejlepší investiční destinaci Starého kontinentu - těmi jsou podle Dun & Bradstreet Švýcarsko, Německo a Norsko (za zmínku v těchto souvislostech ovšem stojí často vzpomínaná spojitost ekonomického vývoje v Německu a Česku).

Firma Dun & Bradstreet přesto všechno v průběhu minulého roku snížila investiční rating hned devíti evropským státům - Belgii, Španělsku, Řecku, Islandu, Holandsku, Portugalsku, Maďarsku, Irsku a Francii (v případě Španělska, Řecka a Portugalska jde o opakované zhoršení), zatímco naopak ho zvýšila Německu, Polsku, Švýcarsku a koncem roku také Islandu. Zmíněné Polsko a také Česká republika jsou celkově zařazeny v kategorii mírného rizika návratnosti investice, když Slovensko je hodnoceno o stupeň lépe.

„Naše analýzy ukazují, že rizika v uplynulém roce nadále rostla. Nicméně koncem roku 2010 jsme již v

Evropě zaznamenali křehké zlepšování investičního klimatu. To by mělo pokračovat i letos,“ říká ředitelka Dun & Bradstreet pro ČR a SR Alena Seoud a doplňuje: „Ve srovnání s turbulentním obdobím 2008 - 2009, kdy naše firma snížila ratingy většiny zemí světa a v kategorii s nejnižším rizikem nezůstal žádný evropský stát, se pro ekonomiku Evropy jedná o příznivý obrat.“

V souladu s tím v King Sturge očekávají jak zvýšení realitních investic v Česku, tak návrat zahraničních investorů. Zájem podle jejich analytiků bude hlavně o:

- kancelářské a maloobchodní budovy třídy A s dlouhodobými nájmy ve vyhledávaných lokalitách;
- projekty menší a střední velikostí (kancelářské a rezidenční projekty), a to ze strany privátních investorů;
- retailové projekty (nákupní centra v Praze a regionálních městech, samostatné hobbymarkety a potravinářské hyper/supermarkety v regionech);
- projekty převzaté financující bankou (jako loni v případě Continental, Brandýs nad Labem);
- logistické a průmyslové areály (např. ohlášená transakce VGP).

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum ve spolupráci s AVANT Fund Management na téma **Specifika financování fondů kvalifikovaných investorů** se koná v úterý 18.1.2011 od 11:00 do 13:00 hodin v hotelu Jalta, Václavské nám. 45, Praha 1.

Program:

- V čem se liší FKI od standardních credit policy bank
- Definice možných podmínek financování
- Související kontrolní činnost depozitáře

Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

12.01.2011 09:58, SF / Petr Bým