

Colliers International: Investori objavujú „región novej Európy“



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 30.03.2011

Stabilizácia národných ekonomík pokračuje

Úvodom jedno podstatné zistenie: stabilizácia národných ekonomík v spomínanom regióne podľa Colliers International (CI) naďalej pokračuje. V priemernej predpovedi sa tu do konca tohto roka takisto očakáva pozitívny rast HDP o 3,6 %. Expanzia, ako prieskum tento trend označil, vychádza z kombinácie vysokého rastu priemyselnej či spracovateľskej výroby a klesajúcej nezamestnanosti.

Na protihľadnej strane optimizmu figurujú obavy. Neschopnosť splatiť štátne dlhopisy, úsporné balíky, rast inflácie (v roku 2010 približne 6,1 %, pričom podobné číslo sa očakáva aj na tento rok), nákladov medzinárodného dlhu či cien energií, potravín a základných komodít, ktoré by mohli pribrzdiť akúkoľvek výraznejšiu ekonomickú expanziu a prevrátiť naruby priaznivé prognózy na tento rok, hoci v rozličnej miere podľa jednotlivých krajín.

Investičný trh európskeho stredovýchodu oživa

V porovnaní s rokom 2009 došlo vlni z hľadiska objemov transakcií na investičnom trhu v regióne novej Európy k výraznému oživeniu. Medziročne ide o nárast o 47 % na 6,36 mld. eur. Aj pri zohľadnení trhových cyklov však podľa CI stále niečo chýba do dlhodobějších obrátov vo finančnom objeme 10 miliárd eur, ktoré predstavujú iba približne 7,3 % z celkového objemu transakcií v Európe.

Záujem investorov sa pri hľadaní akvizíčných príležitostí, ktoré by mali zvýšiť objem obrátov v regiónoch, naďalej hýbe z dosiaľ dominantných trhov V4 a Ruska smerom na juh a východ Európy. Napríklad, ako uvádza CI, predaj prvotriednej kancelárskej budovy v hodnote 100 miliónov eur v Bukurešti, ktorý sa uskutočnil koncom roka 2010. Išlo vraj o prvý veľký obchod na tomto trhu od roku 2006.

„Zatiaľ čo je transakčný cyklus na ceste späť nahor, budúcnosť v roku 2011 je trochu neprehľadná,“ konštatuje prieskum CI. A pozornosti jeho autorov zároveň neunikol trend, že v pohybe peňazí nastáva odklon mimo hlavných trhov v Poľsku a v Prahe.

Kancelárie: nájomné za najvyšší štandard sa vráti na pôvodnú úroveň

Ukazuje sa, že miera neobsadenosti v spomínaných krajinách vyvrcholila a počas roka 2011 bude čeliť obdobiu stagnácie alebo mierneho poklesu, uvádza prieskum. Aj keď priemerné nájomné pravdepodobne zostane stabilné počas celého roka, už čoskoro budeme podľa CI svedkami nárastu najvyššie dosahovaného nájomného za priestory v najvyššom štandarde v najlepších lokalitách (prime rents).

Lapidárnym príkladom môže byť Kyjev, kde sa ceny ku koncu roka 2010 vrátili z 50-percentného prepadu na pôvodnú úroveň. Varšava sa takéhoto trendu dočká zrejme už v prvej polovici tohto roka. Potrvá minimálne do jeho konca, kým sa v dôsledku vyrovnaní nadmernej dostupnosti a obmedzeného prírastku nových priestorov vráti najvyššie dosahované nájomné za priestory v najvyššom štandarde v najlepších lokalitách aj na ostatných trhoch späť na pôvodnú úroveň.

Priemysel: nárast produkcie a pokles neobsadenosti vybudili dopyt

Výrazný nárast priemyselnej produkcie v roku 2010 stimuloval dopyt po moderných skladových a logistických priestoroch. Tento pohyb bol markantný najmä v Poľsku, Českej republike a v moskovskom regióne a vyvolal ho pokles neobsadenosti na trhoch týchto regiónov.

Mimo nich však podľa CI slabý dopyt po segmente priemyselných nehnuteľností v končinách novej Európy pretrvával. Určitým hendikepom je nedostatočná blízkosť trhu - vývozní partneri sú v západnej Európe, obzvlášť v Nemecku. „Na konci roka 2010 sa oživil záujem developerov aj o pozemky na Slovensku, no tento záujem sa zatiaľ presúva skôr ďalej na juh alebo východ. Mnohé trhy budú preto asi krátkodobo poháňané dopytom po maloobchodných priestoroch,“ predpokladajú autori prieskumu.

Maloobchod: neistota pretrváva, dlhodobé vyhliadky pozitívnejšie

Neistota ohľadom obsadenosti vo sfére retailu naďalej pretrváva. Počas krízy utrpeli totiž maloobchodné tržby hlboký zásah. Vládami prijaté úsporné balíčky udržiavajú domácu spotrebu v Poľsku a Českej republike oproti obvyklým hodnotám na priam anomálne nízkej úrovni. Podľa CI potrvá minimálne ďalší rok, kým sa maloobchodníci priblížia k úrovni, ktorá podnieti ďalšiu expanziu alebo zvýšenie nájomného.

Podstatne pozitívnejšie pre rast vyznievajú dlhodobé vyhliadky, a to vzhľadom na zdvojnásobenie predpovedí rastu pre západnú Európu do roku 2020. Veľký počet medzinárodných maloobchodníkov, ktorí do regiónu novej Európy ešte len preniknú, robia vyhliadky rastu obsadenosti pozitívne. Zároveň sa však budú klásť zvýšené požiadavky na kvalitu nákupných centier s priestormi najvyššej akosti - upozorňuje na záver prieskum spoločnosti Colliers International - podľa The Lipsey Company a magazínu National Real Estate Investor svetovej dvojky medzi najlepšími značkami na trhu komerčných nehnuteľností s viac ako 15-tisíc odborníkmi pôsobiacimi v 480 pobočkách 61 krajín sveta.

Zdroj - Key Communications

Mapka - Časť „regiónu novej Európy“ vrátane Ukrajiny

Foto 1 - Bratislava (Colliers International)

Foto 2 - Bukurešť (Wordpress)

Graf - Priebeh globálnej krízy v Bulharsku, EÚ a vo svete

30.03.2011 10:19, SF / Juraj Pokorný