

Väčšine európskych investorov chýba vôľa akceptovať riziko



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 02.11.2011

Expanzii bráni slabá ponuka nehnuteľností na predaj

Prieskum, ktorý bol zrealizovaný v prvých dvoch augustových týždňoch 2011 pod vedením oddelenia prieskumu a v spolupráci s divíziou globálnych investičných služieb CI, sa zameriaval na spomínané ukazovatele v priereze jednotlivých regiónov sveta. Zvýšenie odhodlania prevziať v tomto roku na seba riziko deklarovalo iba 43 % európskych realitných investorov z globálneho 46-percentného priemeru, pričom ich vôľa akceptovať ho sa nezvýšila až u 57 %. Krajinou, ktorá dosiahla rekordný 64-percentný nárast, sa podľa zverejnených údajov stala Kanada.

Štruktúra odpovedí opýtaných respondentov dopadla v Európe dosť rôznorodo:

- 64 % uvádza, že vo väčšej miere hľadali cesty ako rozšíriť vlastníctvo nehnuteľností.
- 49 % potvrdzuje, že ponuka nehnuteľností na predaj zostáva hlavnou prekážkou expanzie a stále vzbudzuje obavy.
- Vyše 54 % konštatuje, že sa zameriava na nehnuteľnosti s cieľovou vnútornou mierou návratnosti (IRR) od 5 do 10 %.

„Niet sa čo čudovať, že tí, ktorí pomýšľajú na expanziu, sa zameriavajú na istotu,“ vyhodnocuje štúdia CI.

V celosvetovom priemere asi 71% respondentov uviedlo, že nad expanziou s väčšou pravdepodobnosťou uvažovali. Najväčšiu obavu globálnych investorov, podobne ako európskych, predstavuje otázka, či je na trhu dostatok nehnuteľností na predaj, ktoré by im umožnili naplniť ich expanzívne plány. „Vzhľadom na pokračujúcu averziu k riziku a nedávne investičné trendy v Európe naďalej cítime silný záujem investorov o získanie kancelárskych priestorov v Londýne a Paríži, ktorý nasledujú nemecké maloobchodné a administratívne nehnuteľnosti v Hamburgu,“ poznamenáva riaditeľ medzinárodných investícií CI vo Veľkej Británii Ewen Hill.

Odhad trhového cyklu: predstihne nájomné infláciu?

V problematike nákladov na financovanie realitných investícií prieskum nepreukázal výraznú rastovú tendenciu: zatiaľ čo 41 % európskych investorov deklaruje skutočný nárast finančných nákladov, 44 % ich,

naopak, tvrdí, že k žiadnej zásadnej zmene nedošlo. Naproti tomu v Kanade až 68 % opýtaných investorov uviedlo, že sa ich náklady na dlh znížili.

A čo odhalili výsledky prieskumu CI pri pohľade realitných investorov na budúcnosť trhového cyklu? Opäť v závislosti od regiónu. Takmer 2/3 európskych respondentov uviedli, že jeho zlepšenie očakávajú v priebehu 12 mesiacov. Pokiaľ však ide o rast nájomného, tu až takýto optimizmus nezdieľajú: rovnaké percento ich usudzuje, že v nasledujúcich 5 rokoch nájomné nebude schopné predstihnúť infláciu. V protiklade s pochmúrnymi výhľadmi na Starom kontinente investori v Austrálii a na Novom Zélande veria, že nájomy predstihnú infláciu v rovnakom časovom období.

Pokiaľ ide o prognózu trhu, prieskum podľa samotných jeho autorov zrejme priniesol „do istej miery skreslené výsledky, ktoré neodrážajú v plnej miere skôr temný výhľad pre väčšinu sekundárneho trhu“. Najväčšia časť - až 40 % európskych respondentov totiž uviedla, že dopyt rastie a požadované nájomné sa začína zvyšovať, čo vyplýva z ich súčasného zamerania na nehnuteľnosti v najlepších lokalitách, v prvotriednom štandarde a s najvyšším nájomným.

Nehnuteľnosť ako investícia získala na prítlačivosti

Nemálo respondentov vyslovilo názor, že nehnuteľnosti ešte viac zatriktívnila vyššia transparentnosť vo vykazovaní návratnosti. A to najmä z pohľadu inštitúcií, ktoré ju teraz majú možnosť oveľa spoľahlivejšie porovnávať s inými druhmi aktív. Tento fakt len podporuje myšlienku „nehnuteľnosť ako investícia“.

Pri hodnotení jej prítlačivosti uviedla pred 10 rokmi väčšina európskych investorov (62 %), že sa nezvýšila. „Zmeny v rozvrhnutí pracovných schém na kancelárskom trhu a rast on-line maloobchodu sa nepriaznivo odrazili na nízkej kvalite realít na sekundárnych trhoch, ktoré sú dnes už zastarané,“ uzatvára prieskum CI „Global Investor Sentiment Survey“ prezentovaný svetovým lídrom v poskytovaní služieb v oblasti nehnuteľností.

Ilustračné foto - Daniel Veselský / HB Reavis (ABC II Bratislava)

Zdroj a graf - Colliers International

Poznámka ku grafu: ANZ (Austrália a Nový Zéland), Latin America (Latinská Amerika), Canada (Kanada), Europe (Európa), US (Spojené štáty americké), Middle East (Blízky východ), Asia (Ázia).

02.11.2011 08:00, SF / Juraj Pokorný