

Glosář Roberta Brydona: Jaká budoucnost čeká „béčkové“ nemovitosti?



Author: Robert Brydone | Published: 02.11.2012

I v první polovině roku 2012 „béčkový“ trh vykazoval jen omezenou investiční aktivitu. Hlavní příčinou byla koncentrace investorů především na prvotřídní reality, které díky své kvalitě poskytují větší jistotu. V souvislosti s komerčními objekty třídy B tak vyvstává několik otázek: jak ovlivní pokračující finanční krize chuť investorů nakupovat tento typ nemovitostí? Budou případní investoři uplatňovat další rizikové přírážky? A je možné, že kvůli silné konkurenci na trhu nemovitostí třídy A budou i „béčkové“ budovy pro investory atraktivnější?

Investorské wait & see

Výsledkem omezení aktivity developerů v průběhu finanční krize a stoupajících nároků realitních investorů byla redukce nabídky nemovitostí třídy A. Je zajímavé, že navzdory tomu zůstal požadavek na minimalizaci rizika jedním z klíčových požadavků investorů, kteří prostě nebyli ochotni přesunout svůj zájem na méně kvalitní nemovitosti. Současně tzv. oportunističtí investoři, zaměřeni právě na tyto nemovitosti, očekávají takovou návratnost investice, a tedy i kupní cenu, kterou prodávající zatím nejsou ochotni akceptovat. V současné době nepozorujeme žádné náznaky toho, že by se orientace klíčových realitních investorů změnila a totéž platí pro zmíněné „oportunisty“. Všeobecně tak investoři přijali za svou pozici “wait & see” a čekají na takový investiční produkt, který svými výnosy odpovídá jejich očekáváním.

Chybějící certifikáty

V roce 2011 se na českém trhu komerčních realit nabízelo několik špičkových nemovitostí, které vyvolaly silnou vlnu zájmu. Oproti tomu v první polovině roku 2012 byla taková nabídka omezenější, jakkoli celkově je investičních příležitostí více. Poptávka po třídě B přitom závisí na aktuální nabídce na trhu a hlavně na tom, jak si ta či ona nemovitost v porovnání s konkurencí stojí. Je zřejmé, že pro některé investory je kompromis, resp. snížení nároků ohledně lokality, dopravní dostupnosti a dispozičního řešení nepřijatelný. Lze tedy očekávat, že pokud se na trhu bude nabízet dostatečné množství prvotřídních nemovitostí, zájem o třídu B bude stále jen limitovaný. Přitom tyto budovy nelze automaticky považovat za méně kvalitní investici, za určitých okolností jsou pro investora bezpečné a navíc perspektivní - povaha nemovitostí třídy

B umožňuje kvalitním správou (asset-managementem) jejich hodnotu zvýšit. Bohužel tuto výhodu „béčkových“ nemovitostí investoři vnímají jen málo, zatímco obavy z rizik jsou stále silné.

Svou zásluhu na tom mají i chybějící certifikáty - trvalá udržitelnost a tzv. zelené prvky jsou na trhu stále významnějším aspektem investorských úvah. Nemá-li budova například BREEAM či LEED, v případě nemovitostí třídy B to potenciálně představuje vyšší provozní poplatky pro nájemce, vyšší náklady pro vlastníka budovy a vyšší riziko při prodeji. Třída B navíc vyžaduje vysoce efektivní asset-management, kdy manažer musí být schopen najít řešení s tzv. přidanou hodnotou a rychle reagovat na všechny příležitosti a hrozby. To se pochopitelně projeví ve vyšších nákladech, ať už se jedná o finanční prostředky nebo čas věnovaný správě. Výsledkem toho všeho je, že kupující nabízené ceny snižují, protože berou v ohled právě tyto okolnosti. Relativně omezený počet transakcí tento trend naznačuje, ale na jeho definitivní potvrzení ještě stále čekáme.

Váhají i banky

Aktivitu na realitním trhu obecně do velké míry ovlivňuje situace na trhu bankovním. V souvislosti s finanční krizí většina bank k realitním investicím přistupuje velmi selektivně a opatrně. Vzhledem k tomu je jen několik málo bank ochotno financovat nákupy objektů třídy B. A i tyto banky budou pravděpodobně požadovat vyšší rizikové přírázky či větší podíl vlastních prostředků kupujícího. Na druhé straně se zdá být zřejmé, že pokud dojde ke zlepšení evropských makroekonomických fundamentů, mohla by se současně zvýšit i důvěra bankovního sektoru v tento segment trhu komerčních realit.

Z průběhu uplynulých dvou let je zřejmé, že trh sekundárních nemovitostí je ovlivněn především ochotou investorů nakupovat tento typ nemovitostí, jejich aktuální i budoucí nabídkou, změnami fundamentů realitního trhu a situací v oblasti bankovního financování. Bohužel dnes nejsme schopni odhadnout, jak to všechno ovlivní úroveň výnosů a hodnotu nemovitostí třídy B do budoucna. Jisté však je, že tento trh bude i v nejbližších dvanácti měsících méně aktivní. Bude nepochybně zajímavé sledovat, jak se situace vyvine dále.

Autor je ve společnosti Jones Lang LaSalle vedoucím oddělení oceňování.

Foto:
Florentinum - zákres

02.11.2012 07:45, Robert Brydone