

Investoři věří evropským spotřebitelům



Author: SF/pb | Published: 25.03.2014

Nejaktivnější přitom investoři byli v posledním čtvrtletí loňského roku, kdy majitele změnilo maloobchodní koncepty za 12 mld. eur. Přitom za celý rok 2013 investoři nakoupili nemovitosti za 139 mld. eur, retail tak se svými 34 miliardami drží zhruba čtvrtinový podíl na celkovém objemu evropských realitních investic.

Vývoj v letošním roce analytici DTZ vidí ještě optimističtěji. Letos by se podle jejich predikce měla částka plynoucí do evropského maloobchodu ještě dále zvýšit až na 38 mld. eur. Mimo jiné to souvisí s celkovým oživením evropské a globální ekonomiky. Je sice v mnoha ohledech křehké a nijak razantní (v zemích Unie by letos podle většiny prognóz HDP měl vzrůst o 1,1 %), přičemž v zemích EU se v průměru produkce ještě stále nedostala na úroveň „předkrizového“ roku 2007, nicméně celková nálada v podnikatelských kruzích je podle všeho lepší a tento mírný optimismus snad letos dostane ještě pevnější základy.

V očekávání dobrých obchodů

„Oněch pět miliard eur, o které loni meziročně vzrostly investice do retailu, odráží důvěru investorů v další růst spotřeby koncových zákazníků. A tím i nájemců,“ komentuje uvedené výsledky Lenka Šindelářová, vedoucí oddělení výzkumu v pražské kanceláři DTZ, a dodává: „Region střední a východní Evropy spolu s Velkou Británií a Skandinávií budou v rámci Evropy v následujících letech vykazovat nadprůměrný růst spotřebních výdajů.“ Tyto okolnosti stejně jako skutečnost, že v Česku jsou dnes komerční nemovitosti cenově spíše podhodnocené a zároveň je zdejší realitní trh vysoce likvidní, by se měly projevit v růstu objemu investic do obchodních nemovitostí i u nás. Samozřejmě, že stejně jako u celého investičního trhu se i u tohoto typu nemovitostí největší transakce budou realizovat na tradičních trzích - i v loňském roce na Velkou Británii a Německo připadlo celkem 33 %, respektive 27 % z celkových nákupů obchodních nemovitostí v Evropě. Skoro trojnásobný nárůst zájmu investorů ale loni hlásilo i Španělsko nebo Itálie.

Český retail láká

Podle DTZ se v Česku tento trend - tedy zvýšená investorská poptávka po retailu - viditelněji projeví až v letošním a příštím roce. Nicméně už loni došlo k několika významným prodejem - například Staré Celnice, nákupního centra v pražských Řepích anebo retail-parků v Ostravě a Olomouci. Zájem investorů o domácí maloobchodní nemovitosti také potvrzuje nedávno uzavřený prodej outletového centra Fashion Arena společností Meyer Bergman.

V DTZ i proto očekávají, že investice do maloobchodních kapacit ve střední Evropě budou letos růst vedle Turecka a Francie nejstrměji na celém kontinentu. Jak ale na poslední konferenci Stavebního fóra upozornil Jaromír Smetana, rostoucí zájem o obchodní reality se nejspíš jen málo projeví na celkovém objemu realitních investic v Česku. Jejich loňská úroveň (1,1 mld. eur) se podle předpokladů DTZ se v tomto roce víceméně nezmění: „V roce 2013 hodnotu realitních investic v ČR výrazně zvýšil prodej kancelářského komplexu The Park za 275 milionů eur. Taková transakce se letos zatím nečeká.“

Atraktivní OC

Při oživení poptávky budou mezi investory i nadále nejspíš preferována kvalitně obsazená obchodní centra s vysokou návštěvností - za takové objekty se v roce 2013 v Evropě utratilo celkem 17 mld. eur (v roce předchozím to bylo 13,7 mld.). Co se teritoriální struktury investorů týká, evropskému retailovému trhu důvěřují zejména lokální, tj. evropští investoři, kteří se na akvizicích obchodních objektů v roce 2013 podíleli 61 %. Zhruba třetinu všech těchto nemovitostí v roce 2013 tak nakoupili mimoevropští investoři, kteří se standardně zaměřovali na celá portfolia, případně rozkládali své nákupy po celém kontinentu, jihoevropské státy nevyjímaje.

Mezi kupujícími dominovaly kapitálově silné investiční fondy. Podpis pod největšími převody se na straně kupujících měly významné společnosti a fondy jako Morgan Stanley, Starwood Capital Group, Tristan Capital Partners nebo Orion Capital Partners.

25.03.2014 08:00, SF/pb