

Na realitný trh v strednej a východnej Európe má vplyv nízka inflácia



Author: Colliers | Published: 06.11.2014

Damian Harrington, regionálny riaditeľ prieskumu pre spoločnosť Colliers International pre východnú Európu, povedal: „Sledovali sme, ako táto nová éra nízkej inflácie bude ovplyvňovať komerčné nehnuteľnosti. Výnosy z nehnuteľností pritom nemusia odrážať alebo kopírovať infláciu, zatiaľ čo iné makroindikátory, ako je HDP, sú kritickými hybnými silami rastu dopytu na trhu.“ Zo strednodobého hľadiska sa očakáva, že inflácia v Európskej únii zostane tlmená, zatiaľ čo rast HDP sa pomaly zvýši na 2 percentá. V súvislosti so širšími trendmi inflácie a ekonomického rastu najviac z týchto posunov profitujú realitné trhy spoločenstva štyroch stredoeurópskych štátov: Poľska, Maďarska, Českej republiky a Slovenska, spoločne známe ako Vyšehradská štvorka (V4). Stávajú sa prioritou pre mnohých investorov. V širšom kontexte Európy, aj keď trend HDP v regióne V4 veľmi závisí od trendu v Nemecku, sa očakáva, že následkom integrácie regiónu V4 do dodávateľského reťazca Nemecka sa HDP v regióne V4 počas budúcich piatich rokov zvýši v priemere na 3,0 % v porovnaní s 1,0 % v Nemecku. To v budúcich piatich rokoch zabezpečí regiónu V4 lepšie prostredie s vysokým rastom a nízkou infláciou, než aké má EÚ. Ide o faktor, ktorý jasne naznačuje podporu vyšších investičných objemov do regiónu. Čistá absorpcia kancelárskych priestorov na trhoch regiónu V4 sa v posledných rokoch stala oveľa viac závislejšou od rastu HDP, aj keď s malým oneskorením. Preto by sa predpovede solídneho rastu HDP počas budúcich 5-tich rokov mali pretvoriť na pozitívny dopyt po kancelárskych priestoroch, aj keď tento rast bude viac utlmený, než ako doteraz ukazovali historické miery. Na výnosy však nemá vplyv len HDP; kľúčovú úlohu zohráva aj indexácia nájomného a dĺžka prenájmov.

“V našich analýzách sme sa zamerali na najlukratívnejšie kancelárske aktíva v regióne V4. Ročným indexovaním nájomného o infláciu pre prenájmy na dobu 3 a 5 rokov sme zistili, že keď sú krátkodobé prenájmy spojené s klesajúcim alebo stagnujúcim trhovým nájomným, znižuje sa pozitívny vplyv indexácie na výnosy z prenájmu. Samozrejme, nie všetky kancelárske nehnuteľnosti majú rovnakú dĺžku prenájmu, niektoré ju majú kratšiu a niektoré dlhšiu, až po 7- až 10-ročné prenájmy.“ - komentuje Damian Harrington. Existuje riziko, že sa trhovému nájomnému bude odchyľovať od trendu opraveného o infláciu najmä z dôvodu rovnováhy medzi ponukou a dopytom na danom trhu. V režime stabilnejšieho rastu dopytu sa strana ponuky trhu stáva oveľa kritickejším prvkom rovnice, keďže akákoľvek nadmerná výstavba pravdepodobne poškodí stabilitu obsadenosti a výnosov z nájomného. Efektívne riadenie tohto trendu bude kľúčové pre dosahovanie nielen pozitívnych výnosov, ale aj zvýšenia obratu investícií prostredníctvom poskytovania nového moderného kancelárskeho produktu.

