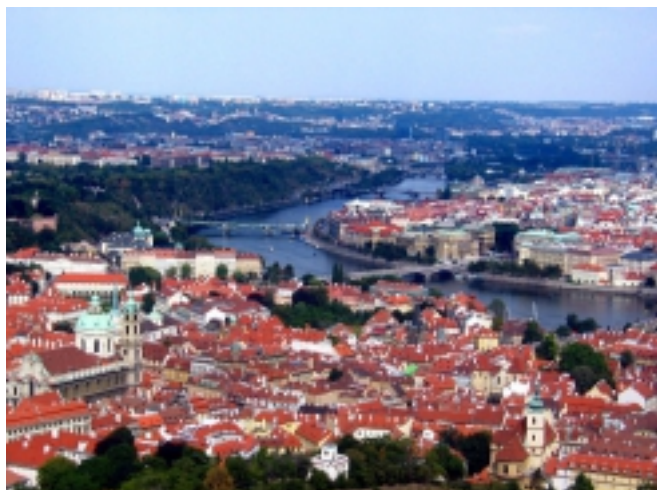


Realitní investice en gros i en detail vzkvétají



Author: Petr Bým | Published: 14.01.2015

Pozitivní vývoj a optimistická očekávání potvrdil průzkum investičního prostředí v zemích střední a východní Evropy ze závěru minulého roku, který realizovala společnost DTZ. Prostřednictvím ankety v ní analytici sledovali zejména pohled zhruba stovky investorů na budoucí vývoj ukazatelů investičního trhu a rozložení jejich portfolia podle zemí a sektorů. „Velkou část respondentů tvořily realitní fondy nekotované na burze nebo soukromé realitní společnosti, které mají velkou část kapitálu v Polsku a České republice. Ty i do budoucna očekávají, že rozložení investic ve prospěch výše zmíněných zemí zůstane stabilní nebo poroste,“ shrnuje Lenka Šindelářová a ještě dodává: „Zájem roste i o Rumunsko, zatímco v Maďarsku by výše alokovaného kapitálu měla zůstat stejná stejně jako na Slovensku.“

Výnosy klesají

Většina respondentů plánuje zachovat stabilní výši investic napříč zeměmi i sektory. Navýšení investovaného kapitálu lze očekávat zejména u kancelářských nemovitostí ve všech zemích - ovšem kromě Slovenska, kde je pro investory zajímavý spíše segment obchodních center a parků. Nejvyšší počet účastníků průzkumu předpokládá zvýšení alokace v rámci svého portfolia do kancelářských a průmyslových nemovitostí v Polsku a kanceláří a obchodních center či parků v České republice. Investiční aktivita v Rumunsku a Maďarsku by zase měla být tažena akvizicemi kancelářských nemovitostí.

S tím koresponduje výše výnosů, které jsou nyní v Česku a v Polsku nižší než v Rumunsku, Maďarsku a na Slovensku. Přitom nejvyšší dosahované výnosy v roce 2014 poklesly ve všech analyzovaných zemích a sektorech v důsledku vyšší poptávky ze strany investorů a zlepšujících se makroekonomických ukazatelů. „Vývoj výnosů spolu s očekávaným snižováním míry neobsazenosti patří mezi nejčastěji zmiňované faktory, které působí na zvyšování hodnoty realitních portfolií. Rozhodování realitních investorů ovlivňují rovněž zlepšující se podmínky financování transakcí,“ vysvětluje Lenka Šindelářová. Přitom 66 % respondentů ankety DTZ věří, že se podmínky financování jejich investic v následujících 6 měsících zlepší a až 72 % realitních investorů je přesvědčena, že hodnota jejich portfolia nadále poroste.

CEE: výnosy komerčních realit (v %)

Česká ofenzíva v malém

Atraktivita realitních akvizic je patrná i na aktivitě domácích investorů. Ti ovšem preferují objemově menší investice, ideálně 10 - 50 milionů korun, přičemž právě v tomto segmentu zahraniční konkurence podle odborníků víceméně zmizela. Češi přitom ukládají své finanční prostředky především do nemovitostí, které jim pravidelně přinášejí jistý zisk. Jsou to mimo jiné činžovní domy v dobrých lokalitách, budovy supermarketů, menší průmyslové areály, ale i bankovní budovy. Podle Jana Sachra z realitní společnosti Naxos, která patří mezi největší dražebníky v zemi, bude tento trend pokračovat i v letošním roce: „Typickým současným investorem je český podnikatel mezi 40 až 50 lety. Zajímá ho mimo jiné činžovní dům v centru velkého města s 15 až 20 byty, nebo supermarket o rozloze kolem 1000 metrů čtverečních, kde je dlouhodobá nájemní smlouva. Může si na koupi nemovitosti vzít standardní úvěr u banky a stále se mu to vyplácí - pokud mu taková nemovitost bude ročně vydělávat kolem osmi až deseti procent své kupní ceny.“

Při investičních nákupech nemovitostí se často uplatňují dražby, byť právě loni jejich počet meziročně mírně klesl. V roce 2014 se u nás uskutečnilo kolem 2640 dražeb, jejichž celkový účet činil 2, 54 miliardy korun.

Foto: Marek Spiegel

14.01.2015 08:00, Petr Bým