

Evropa: popularita zpětného pronájmu roste



Author: SF/pb | Published: 27.01.2015

Vysoká aktivita v oblasti SLB během vrcholu finanční krize v Evropě ukázala, že tento typ transakcí má tendenci jít proti ekonomickému cyklu a bývá častější v období hospodářských potíží. Nedávné opětovné zvýšení aktivity na tomto poli nicméně ukazuje, že ekonomika není jediným faktorem, který četnost a rozsah SLB transakcí ovlivňuje. Ve hře jsou i další faktory, které mají na popularitu systému SLB vliv. Damian Harrington, regionální ředitel výzkumu pro východní Evropu Colliers, k tomu říká: „Prodej a zpětný pronájem doposud dominovaly období finančních krizí či špatného výkonu průmyslu, ale společnosti si nyní začaly uvědomovat, že využívání této metody - jako součásti vlastnické strategie - přináší celou řadu konkurenčních výhod.“

Atraktivní jsou kanceláře, ale i logistika

V posledních dvou letech transakcím SLB tradičně dominuje kancelářský sektor, patří mu 63% podíl všech transakcí. Následuje maloobchodní sektor (25 %), průmysl a sklady (12 %) a hotelový segment. Zpráva společnosti Colliers však předpovídá posun tohoto typu investičního apetitu - ten už nyní odráží rostoucí poptávku investorů v segmentu logistiky, kde SBL transakce pomáhají jistému typu provozovatelů rozšiřovat působnost a aktivity namísto jejich omezování.

Damian Harrington doplnil: „Jsme svědky největšího posunu v uplatňování strategie SLB v průmyslovém a skladovém sektoru. Tady se vysoké příjmy z průmyslových nemovitostí, ve srovnání s jinými typy realit, propojily s růstem e-commerce, což vyvolalo jednoznačný zájem a přineslo i nové zdroje kapitálu. Ten představují severoamerické a kanadské penzijní fondy, stejně tak další kapitál přicházející z Evropy.“

SLB se rýmuje s likviditou

V seznamu zemí, kde SLB „dealy“ dominují, jsou na prvních místech Německo, Velká Británie a Francie, na které připadá více než 50 % hodnoty těchto transakcí. Vzhledem k tomu, že jde o nejlikvidnější trhy v Evropě, nejedná se o žádné překvapení. Švýcarsko a Skandinávie mají v segmentu SLB také silné zastoupení.

V oblasti prodeje a zpětného pronájmu kancelářských prostor na straně zákazníků figurovaly v posledních dvou letech hlavně banky (s podílem 44 %), když dalšími klíčovými sektory, kde se SLB využívaly, byly telekomunikace a veřejný sektor stejně jako výroba a automobilový průmysl (13 %).

Ve sféře „logistických“ SLB byly opět nejaktivnější likvidnější evropské trhy, jako například Velká Británie (43 % všech transakcí), Francie, Švédsko a Finsko. Vysoká aktivita na tomto poli byla zaznamenána také ve výrobním a distribučním jádru Evropy - v zemích Beneluxu a v Německu.

V rámci střední a východní Evropy zatím došlo jen k jedné SLB transakci. V loňském roce prodala společnost Bang and Olufsen svůj průmyslový objekt o velikosti 16 400 metrů čtverečních v Kopřivnici společnosti Palmer Capital a následně s ní podepsala nájemní smlouvu na patnáct let.

27.01.2015 08:28, SF/pb