

Investice: „retail“ vystřídá logistiku

Author: SF/pb | Published: 06.02.2015

Přítom za celý loňský rok u nás investoři nakoupil retailové nemovitosti za 314 mil. eur. Razantní vzestup poptávky po obchodních plochách je tedy více než zřetelný, zvláště když zmíněných 800 mil. eur porovnáme s částkou 1,999 mld. eur, což byl celkový objem investic do českých komerčních realit za celý loňský rok. Zajímavá je i komparace investičních toků u nás a v rámci celé střední a východní Evropy, tedy regionu CEE: tady celkově převládal zájem o kancelářské budovy.

Rok 2014 se navzdory zpočátku spíše obezřetnému chování potenciálních investorů nakonec pro české komerční nemovitosti stal jedním z nejúspěšnějších let investičních nákupů. Za velkou aktivitou na investičním trhu komerčních realit stojí podle odborníků z CBRE především nízké úrokové sazby, velká ochota bank financovat nákupy komerčních nemovitostí a také přebytek volného kapitálu, který „hledá“ efektivní umístění. Tyto faktory navíc motivují některé investory k odprodeji svých realitních aktiv.

Logistické miliardy

Citelné oživení ruchu na investičním trhu je patrné i z počtu realizovaných nákupů, respektive prodejů. V roce 2012 se na českém trhu uskutečnilo 21 transakcí, o rok později to bylo už 37 obchodních případů a loni bylo uzavřeno dokonce 47 transakcí. Přítom průměrná hodnota jedné transakce vzrostla z 35,5 milionů v roce 2013 na 42,4 mil. eur loni. Tento průměr ovšem objem největší investice - nákup portfolia logistických parků společností PointPark Properties/ P3 - daleko překonává. V tomto případě prodávají joint-venture VGP/Tristan inkasoval 523 milionů eur.

Investiční rekordy

(ČR, rok 2014, největší transakce podle hodnoty)

Američané na špici

Nákupy komerčních nemovitostí byly loni v Česku financovány především zahraničním kapitálem - ten se na celku podílel 83 %, když zbývajících 17 % bylo v režii domácích investorů. Přítom na trhu jasně dominoval americký kapitál (37%).

Ačkoliv se většina investičních transakcí, a to napříč jednotlivými segmenty trhu (industriální, maloobchodní a kancelářské nemovitosti), loni realizovala v Praze, zájem o regiony viditelně roste. V Hradci Králové se například ve čtvrtém čtvrtletí roku 2014 uskutečnila transakce, ve které společnost Meyer Bergman převzala od společností Heitman, GE Capital a TK Development nákupní centrum za 87,6 milionů eur, když ve stejném období se odehrála transakce v Pardubicích, kde za 83 milionů eur koupila společnost Atrium European Real Estate od společnosti AFI Europe nákupní centrum AFI Palace Pardubice. Také díky tomu se loni u nás prodaly komerční reality za 1,99 mld. eur, což meziročně představovalo zvýšení o 52 %. Skutečností nicméně je, že některé země CEE vykázaly v tomto směru ještě větší růst - Maďarsko 71 %, Slovensko 72 % a Rumunsko dokonce 220 %.

