

Obchodní centra: v Evropě roste zájem



Author: SF / pb | Published: 19.02.2010

České komerční nemovitosti nejdou na odbyt. Loni u nás investoři nakupovali jen málo, a pokud k nějaké transakci došlo (meziročně jich hodnotově bylo o téměř 70 % méně), pak šlo takřka výhradně o kancelářské budovy v atraktivních lokalitách a pár logistických parků. Obchodní centra zůstala stranou. Přitom nezájem investorů a developerů (řada projektů byla zastavena) koresponduje s nezájmem jejich uživatelů, ať jde o nájemce či kupující.

Špatný rok

Maloobchodní tržby v ČR se loni propadly o 4,3 %. Pokles vykázala řada položek obchodního sortimentu (např. nábytek a elektro o 6,9 %), vzestup odbytu naopak jen potraviny. Tuzemská nákupní centra na tom ovšem byla ještě hůře. Podle Martina Macháče ze společnosti Unibail-Rodamco zaznamenaly meziroční pokles návštěvnosti o 5-6 % a především obratu, a to v rozsahu 10-30 % (!).

Podle toho to také v leckterých centrech (hlavně nových) vypadá. Mnoho prostor je neobsazených, například nové outletové centrum v Praze-Ruzyni již déle než rok zeje prázdnou. Souběžně s tím také klesá nájemné, které podle některých názorů bylo předtím extrémně vysoké.

Celkem nepřekvapí, že development o tento segment komerčních realit ztratil zájem. Výstavba se víceméně zastavila, na čemž má ovšem zásluhu i to, že dnes již v ČR není město nad 50 000 obyvatel, v němž by nestálo standardní nákupní centrum. Bílá místa na maloobchodní mapě jsou už vybarvena a developeri tak spíše hledají nové formáty a hlavně cestu zpět do center měst. Některé poradenské firmy také „radí“ specializaci - v ČR například ještě nejsou na Západě poměrně časté „nábytkové“ komplexy apod. Faktem ovšem je, že jenom letos už byla veřejně prezentována řada nových (plánovaných) rezidenčních objektů, což platí i pro administrativní budovy, zatímco obchodních projektů je jako šafránu, jsou-li vůbec nějaké.

Optimistická Evropa

Evropa - zdá se - nahlíží na obchodní centra vstřícnějším pohledem. Objemy investic do maloobchodních nemovitostí tady dosáhly ve 4. čtvrtletí roku 2009 4,5 miliard eur, což představovalo celkem 100 transakcí. To je téměř 60% nárůst oproti 3. čtvrtletí, kdy bylo dohodnuto jen 66 obchodů, jejichž hodnota činila 2,9 miliard eur (jde o údaje společnosti Jones Lang LaSalle). V meziročním srovnání už tato čísla tak skvěle nevypadají, celkových 12,3 mld. eur, které investoři utratili za maloobchodní reality, představují v relaci k roku 2008 32% propad, ale přesto je poslední vývoj povzbudivý. Totéž platí pro nedávnou zprávu o

největším realitním obchodu loňského roku v regionu střední a východní Evropy. Ten se odehrál v Polsku a jednalo se v něm o nákup dvou obchodních center - OC Karolinka u města Opole a OC Pogoria v centru města Dabrowa Gornicza. Realitní fond MGPA do jejich nákupu investoval 236 milionů eur.

Nedávná analýza společnosti King Sturge nicméně naznačuje, že na něco podobného se možná můžeme těšit i u nás. Zatímco v loňském roce trpěl trh tuzemských realitních investic nedostatkem likvidity a pohybovalo se na něm jen několik málo aktivních kupujících, letos je tomu jinak. K německým nemovitostním fondům, které byly u nás v roce 2009 výhradními zahraničními investory, se nyní začali připojovat další investoři např. z Rakouska či Spojených států amerických - tedy ti, kteří jej před zhruba dvěma lety opustili. A údajně mají zájem už nejen o kancelářské objekty, ale právě i o nákupní centra. Zajímavou skupinou obchodů, o kterých se nyní jedná a o které v loňském roce ze strany investorů zájem nebyl, jsou podle King Sturge také developerské projekty před dokončením v různé fázi rozpracovanosti. Ze strany investorů se projevuje zvýšený zájem o vstup do těchto projektů, obvykle ve formě joint-ventures.

19.02.2010 09:11, SF / pb