**Evropské nemovitosti: Nový hodnotový cyklus nemovitostí***Mike Bessell, výkonný ředitel, evropský investiční stratég společnosti Invesco*

**Vzhledem k velmi nedostatečné nabídce na mnoha evropských realitních trzích, zejména u nemovitostních aktiv třídy A, vidíme i nadále prostor pro výrazný růst nájemného u kvalitních a dobře umístěných nemovitostí.**

Příležitosti vznikají z volatility a my očekáváme, že pro ty, kteří jsou schopni realizovat své strategie přesvědčení, budou za současných tržních podmínek k dispozici atraktivní investiční příležitosti v oblasti nemovitostí.

Při pronájmu jsou vyžadovány stále přísnější předpisy týkající se energetické náročnosti a udržitelnosti, což vede k příležitostem pro institucionální investory, kteří mohou usilovat úpravu méně ekologických aktiv podle nejvyšších standardů

**Stabilizace trhu**

Při pohledu do budoucna je naše očekávání v oblasti nemovitostí podloženo předpokladem, že po nedávné korekci trhu nastane období stability výnosů z nemovitostí. Evropské trhy s nemovitostmi prošly v období mezi 2022 a 2024 výrazným otřesem, ale fundamenty pro nájemce byly na většině trhů a ve většině sektorů silné. Je to důsledek pokračující poptávky a uspokojení omezené nabídky ve většině sektorů. Důvěra v trh roste, což dokládá např. souhrnný ukazatel OECD Lead Indicator. To dále podpoří poptávku po kvalitních prostorách, a tím i hladinu nájemného a jeho růst. Dále bychom chtěli poznamenat, že v posledních dvou letech byl růst hodnoty tržního nájemného v celé Evropě nižší než celková inflace, ačkoli jsme v některých oblastech zaznamenali značné navýšení nájemného v nejlepších lokalitách.

Kombinace pandemie COVID-19 a následně prudkého nárůstu globální inflace vedla k nedostatečné nabídce kvalitních nemovitostí v klíčových lokalitách, přičemž developerskou činnost omezují zejména rostoucí náklady na výstavbu, včetně nákladů na financování, a ekonomická nejistota. Ačkoli se očekává, že evropský hospodářský růst zůstane pod úrovní USA a Asie, vidíme příležitosti k dosažení vysokých investičních výnosů prostřednictvím výstavby moderních nemovitostí na trhy, kde je nedostatečná.

**Čtyři klíčové body pro rok 2025:**

1. Výnosy se přizpůsobily nákladům na financování, ale poptávka po kapitálu zůstává oblastí, kterou je třeba sledovat. Naším základním scénářem je stabilita výnosů po nedávné korekci, i když podotýkáme, že dosavadní korekce odráží spíše pohyb dluhových nákladů než jakoukoli dlouhodobější nerovnováhu v dostupnosti kapitálu. Další korekce cen může nastat, pokud uvidíme nesoulad mezi profilem kapitálu, který chce investovat do nemovitostí, a typem aktiv uváděných na trh.
2. Ploché výnosy vyžadují, aby rostl příjem a mohl tak být hnací sílu výnosů. Období nízkého hospodářského růstu znamená, že ne ve všech sektorech bude stejná poptávka, takže se budeme opírat o strukturální větry do plachet, které budou hnací silou příjmů. Protože spotřebitelská důvěra zůstává slabá, budeme se odklánět od odvětví/sektorů vystavených masovým zbytným výdajům.
3. Příležitosti vznikají z volatility. Z historického hlediska byly výnosy z forwardových investic nejsilnější v letech, které přicházely po korekci trhu. Očekáváme, že v současných tržních podmínkách budou pokračovat příležitosti pro ty, kteří jsou schopni realizovat přesvědčivé strategie za současných tržních podmínek.
4. Rostoucí regulatorní tlak v oblasti udržitelnosti představuje hrozby i příležitosti. Poptávka po energeticky nenáročných a udržitelných prostorách roste, přičemž nabídka je malá. My se budeme snažit dostávat tam, kde něco chybí. Riziko bude ve střednědobém horizontu podněcovat příležitosti v podobě nouzových cen, zejména u vlastníků aktiv, na které mají vliv vyšší náklady zadlužení, což vytváří příležitosti k akvizicím za účelem repositioningu.

**ESG**

Na evropském trhu s nemovitostmi jsou environmentální, sociální a správní kritéria (ESG) stále důležitějším faktorem pro investory i nájemce nemovitostí. Přičemž investování ESG+R (ESG a odolnost) je základním závazkem společnosti Invesco Real Estate. Stále přísnější předpisy týkající se certifikace ohledně energetické náročnosti jsou vyžadovány při pronájmu aktiv a pro institucionální investory přináší příležitosti. Investoři tak mohou méně efektivní aktiva přemístit podle nejvyšších standardů udržitelnosti.

Naší strategickou reakcí na výzvy ESG je zajištění udržitelnosti našich aktiv. Tím se snažíme maximalizovat výnosy z investic. Udržitelnější budovy mohou prokazatelně přinést vyšší nájemné a nižší neobsazenost, a i cenu s nižšími kapitálovými sazbami. V důsledku toho je naše zaměření na udržitelnost v souladu se snahou o maximalizaci investiční výkonnosti.

Neustále sledujeme udržitelnost všech našich aktiv a obchodní plány zajišťují, aby všechna aktiva splňovala všechny příslušné normy, a to dokonce v předstihu před termínem příslušné regulace. Výsledné požadavky na kapitálové výdaje jsou posuzovány s ohledem na očekávané dopady na hodnotu, přičemž akceptujeme, že některé kapitálové výdaje budou defenzivní (tj. k udržení hodnoty) a některé budou narůstající. Také se snažíme urychlit plány na vyřazení takových aktiv, která mohou mít potíže s dodržováním příslušných předpisů.

Snažíme se také získat aktiva, která by byla znovu uvedena do standardů třídy A. Příležitosti se objevují u stávajících vlastníků, kteří nejsou schopni investovat, aby splnili rostoucí požadavky na efektivitu, zejména v kombinaci s tlakem na financování / refinancování. Budeme se i nadále zaměřovat na klíčová aktiva ve městech, která slouží jako pomyslná brána pro vstup do některých zemí. Tam poptávka investorů a nájemců zůstává v průběhu cyklů nejsilnější. Budeme využívat našich zkušeností na klíčových trzích, čímž si zajistíme i přístup k atraktivním výnosům z těch nejklíčovějších aktiv, která se běžně neobchodují.

**Varování před riziky**

Hodnota investic a výnosy z nich podléhají výkyvům.

To může být částečně způsobeno změnami směnných kurzů. Investoři nemusí získat zpět celou investovanou částku. Minulá výkonnost není vodítkem pro budoucí výnosy.

**Důležité informace**

Tato tisková zpráva je určena pouze pro odborný tisk. Tento dokument má pouze informativní charakter. Názory a stanoviska vycházejí z aktuálních tržních podmínek a mohou se změnit.

**O společnosti Invesco**

Invesco Asset Management Deutschland GmbH, Invesco Asset Management Österreich - pobočka pobočky Invesco Asset Management Deutschland GmbH- jsou součástí Invesco Ltd.,

společnosti pro správu aktiv se spravovanými aktivy v hodnotě více než 1 593 miliard USD (k 31. říjnu 2021).

V případě jakýchkoli dotazů nebo potřeby dalších informací se obraťte na společnost Invesco Asset Management

Deutschland GmbH, Valentin Jakubow, telefon +49 69 29807-311.

Obsažené informace nepředstavují investiční doporučení ani jiné poradenství.

Prognózy a výhledy trhu uvedené v tomto materiálu jsou subjektivní odhady a předpoklady

vedení fondu nebo jeho zástupců. Mohou se kdykoli změnit bez

předchozího upozornění. Nelze zaručit, že se prognózy uskuteční podle předpokladů.

Vydavatelem těchto informací v České republice je společnost Invesco Asset Management Deutschland GmbH, An der Welle 5, D-60322 Frankfurt nad Mohanem.
 Red Oak ID: 1958016

**Pro více informací kontaktujte:**

**Eliška Krohová**

**Crest Communications, a.s.**

Ostrovní 126/30

110 00 Praha 1

gsm: + 420 720 406 659

www.crestcom.cz

e-mail: eliska.krohova@crestcom.cz