

MIPIM JE V OBLASTI INVESTIC V ROCE 2018 OPTIMISTICKÝ

Technologie v hlavní roli, realitní odvětví míří na budoucnost měst

Cannes 16. března 2018 – 26000 lídrů z oblasti nemovitostí, měst a politiky, včetně 5400 investorů z více než 100 zemí se sešlo tento týden na veletrhu MIPIM, předním mezinárodním realitním, konferenčním a společenském fóru. Klíčovým diskutovaným bodem byl letos v Cannes očekávaný růst investic do nemovitostí, urbanistického rozvoje a přesun investičních strategií do měst spíše než na venkov.

Ve své výroční publikaci Global Investment Atlas 2018 konzultační společnost Cushman & Wakefield uvedla, že silná globální ekonomika napříč všemi trhy povzbudí investory, aby v letošním roce uvolnili více finančních prostředků do nemovitostí ve srovnání s rekordními částkami ve výši 1,6 bilionu dolarů v roce 2017. Cushman & Wakefield uvádí, že asijské investory byli obzvláště aktivní, což se projevilo meziročním navýšením investic do Evropy o 96 %. Investice z Asie a Tichomoří do Evropy v roce 2017 dosáhly 39,5 miliardy dolarů ve srovnání s 20,9 miliardami amerických dolarů investovaných v USA. Asijské země byly na veletrhu MIPIM zastoupeny delegáty z 15 zemí.

Ve svém ročním průzkumu investičních záměrů EMEA, zveřejněném v rámci veletrhu MIPIM, největší světová realitní a investiční společnost CBRE konstatuje, že 33 % investorů plánuje rozmístění většího kapitálu v roce 2018 než v loňském roce, přičemž 70 % investorů aktivně usiluje o „alternativní aktiva“. V odvětví alternativ se objem investic zvýšil během posledních 10 let o 45 % a v roce 2017 dosáhl hodnoty 23,6 miliardy EUR. Mezi aktiva, která se těší nejsilnějšímu zájmu investorů, patří bydlení pro studenty a občany v důchodovém věku.

Společnost CBRE potvrdila, že rok 2017 byl rekordním rokem investic do nemovitostí v Evropě s objemy dosahujícími výše 291 miliard EUR.

Zpráva uvádí, že nejoblíbenější oblastí realit je pro evropské investory oblast průmyslových nemovitostí, zejména nemovitostí pro logistiku. CBRE poznamenala, že toto je poprvé, kdy průmyslové investice a zájem o logistiku předstihly investice do administrativních nemovitostí, což jasně odráží růst e-komerce.

MIPIM mapuje světovou urbanitu

Pro stovky ambiciózních prezentovaných projektů rozvoje měst bylo nosným tématem MIPIMu 2018 „Mapování světové urbanity“ zaměřené na potřebu městských samospráv a společností pohybujících se v realitním byznysu. Společně chtějí zefektivnit strategický přístup k rozvoji měst v době, kdy města obývá více než 50 % světové populace.

Městská populace v Africe roste nejrychleji a během inauguračního afrického fóra MIPIMu Nick Langford, ředitel společnosti Rendevour – největší keňské městské developerské sítě v Africe – řekl ve zcela zaplněném konferenčním sále, že správná infrastruktura včetně plánování, nakládání s odpady, dopravních a silničních systémů a také budoucích dodávek vody a podpory místních samospráv patří mezi klíčové faktory, které zajistí úspěšnou urbanizaci.

Turecký ministr životního prostředí a urbanizace Mehmet Ozhasaki prohlásil, že jeho země se nyní plně soustředí na svou environmentální strategii, zejména pokud jde o města. Primárním problémem je městské prostředí, které vzniklo v důsledku nepovolené a neplánované výstavby bytů. Ministr dodal, že neplánovaná industrializace je také důvodem k obavám. „*Průmyslové oblasti, které nemají dostatečnou infrastrukturu a organizaci, jsou faktorem vedoucím k významnému znečištění životního prostředí.*“ Turecko nedávno zahájilo iniciativy „My Environment you are“ a „Zero Waste Project“.

Primátor města Oslo, Raymond Johansen, zdůraznil, že je důležité zabývat se hlavními výzvami, jimž čelí správci měst. „*Jsmo odpovědni za 70 % CO₂ a změna klimatu je viditelná. Musíme jednat. Nemůžeme přenechat další generaci zodpovědnost za tento problém,*“ sdělil účastníkům MIPIMu na konferenčním panelu Reinventing Cities.

Dr. Auma Obama, zakladatelka a generální ředitelka Nadace Sauti Kuu, ve svém hloubavém vystoupení na konferenci MIPIM Thinkers and Leaders vyzvala zástupce realitního byznysu a politické vůdce, aby nezapomněli na rozvoj venkova. „*Pokud investujete do oblasti venkova a zpřijemníte ji, můžete se zbavit městských slumů.*“ Obama, která se narodila v Keni, také apelovala na aktéry v oblasti nemovitostí, aby naslouchali mladým lidem, kteří zastupují její nadace. „*My dospělí nenasloucháme dětem, a když posloucháme, nebereme to, co říkají, vážně..., ale ony jsou naše budoucnost,*“ dodala.

Pozornost obrácená na mladou generaci teprve dvacetiletou americkou autorkou, lektorkou a obhájkyní mladých, Adorou Svitakovou byla také ústředním tématem zahajovací konference veletrhu MIPIM. Zdůraznila, že plánování měst a městské prostředí budoucnosti vyžaduje „*naladění na postoje mládeže.*“ Dodala, že urbanismus není „*jen logistickou výzvou, ale také výzvou morální, protože naše globální města drží zrcadla lidské duše.*“

Mezitím na dalších místech během MIPIMu probíhalo několik panelů a networkingových eventů týkajících se otázky rovnosti a rozmanitosti v oblasti nemovitostí. Na třetím ročníku eventu Ženy v networkingu nemovitostí – největším k dnešnímu dni – prezidentka Ivanhoe Cambridge Natalie Palladitcheff pronesla k účastníkům: „*To, co opravdu chci, namísto neustálé konkurence žen proti mužům, jsou představenstva, která by ráda měla mezi sebou ženy, protože něco přinášejí..., přinášejí novou dynamiku a nový způsob nahlížení na problémy...*“

Ministři, primátoři a politici diskutují o budoucnosti měst a investičních příležitostech

V oblasti tématu nemovitostí, hrajících tak zásadní roli v mnoha národních ekonomikách, MIPIM přivítal ministry vlád z celé řady zemí, mezi něž patřily Francie, Turecko, Spojené království, Rusko, Polsko, Egypt, Izrael a Abu Dhabi.

Ministr pro územní soudržnost Francie Jacques Mezard vedl 13. března oficiální zahájení MIPIMu 2018. V rozhovoru pro novináře o investičních příležitostech ve své zemi ministr uvedl, že francouzský prezident Emmanuel Macron je pro investice a že Francie má nyní dynamický mezinárodní obraz.

Optimismus Jacquesa Mezarda odrážel údaje v „Investičním záměru investorů EMEA CBRE“, podle něhož evropské investory dnes považují Paříž za nejvyhledávanější destinaci v Evropě, zatímco neevropské investory nadále upřednostňují Londýn.

Ve svém vystoupení na podporu polského regionu Tricity, který tvoří Gdaňsk, Sopoty a Gdyně, bývalý polský prezident Lech Wałęsa sdělil developerům, že by měli zapomenout na minulost a budovat s ohledem na mladší generace.

Primátorka Paříže Anne Hidalgo, současná předsedkyně aliance C40 světových měst zabývající se neutralizací uhlíku a obnovou měst, připomněla delegátům MIPIM, že města jsou dnes „*předvojem velkých změn*.“ Starostka Hidalgo uvedla, že Paříž se rozhodla podpořit kvalitní inovativní systémy před projekty nejlevnějšími.

Ve znamení významného rozvoje se svého prvního MIPIMu zúčastnilo město Lipsko. Města západního Německa jsou již řadu let součástí MIPIMu, ale jejich východní protějšky se této události zúčastnily poprvé. Starosta Burkhard Jung sdělil, že Lipsko trpělo v období po sjednocení výrazným poklesem počtu obyvatel, nyní je však nejrychleji rostoucím městem v Německu. Poznamenal, že město se soustřeďuje na pět klíčových oblastí – automobilový průmysl, logistiku, média a tvůrčí činnost, životní prostředí a zdravotní péči.

S více než 100 zeměmi a více než 500 městskými delegacemi v Cannes zůstává MIPIM nadále Davosem mezinárodního realitního vlastnictví. V souladu s předchozími lety poslala největší počet firem do Cannes Velká Británie (2401 společností + 10,4 % oproti roku 2017), Francie (2071 společností + 9,9 % oproti roku 2017) a Německo (1150 společností + 10 % oproti roku 2017).

Americká účast s 550 osobami s více než 150 investory představovala v roce 2017 nárůst o 10 %. Mezi vystavovatele účastníci se veletrhu poprvé patřili developři Riverwalk East Development, Antika USA, Shalev Development a Miami Association of Realtors, konkurující americkým „těžkým vahám“, jakými jsou Thor Equities a San Diego Association of Realtors patřícím mezi největší asociace realitních kanceláří v Jižní Kalifornii.

Dubajský developer Nakheel propagoval proslulý projekt Palm Jumeirah a investiční příležitosti ve výši 2,5 miliardy dolarů, vedle zaplněných pavilonů Londýna, Pařížského regionu, Istanbulu, Moskvy a West Midlands.

Ve Festivalovém paláci byl patrný nárůst účastnických zemí ze Středomoří. Zvláště byly propagovány investiční příležitosti v oblasti hotelů a turistiky v portugalském regionu Algarve, oblast Peloponésu v Řecku, ale i oblasti ve Španělsku. Také Brazílie aktivně propagovala investiční příležitosti zejména v odvětví cestovního ruchu. Jose Antonio Parente, brazilský národní tajemník pro infrastrukturu cestovního ruchu, sdělil účastníkům MIPIMu, že prosperující průmysl cestovního ruchu v zemi zvyšuje její atraktivitu v očích investorů rozvojem velkých projektů, včetně projektu Eco Estrela v Baia Formosa.

Strategie investorů cílí na města a technologie

První den konference hostil MIPIM 2018 na výročním summitu Re-Invest zástupce 60 nejvýznamnějších světových investičních fondů, penzijních fondů, správcovských institucí a pojišťoven. Celková suma spravovaných nemovitostí představuje více než 650 miliard dolarů.

Mezi nejvýznamnějšími investory na summitu, jehož ústředním tématem bylo „Mapování světové urbanity“, byly společnosti Abu Dhabi Investment Authority (Spojené arabské emiráty), Kuwait In-

vestment Authority (Kuvajt), Public Investment Funds (Saudská Arábie), GIC Private Limited (Singapur), Qatar Investment Authority (Katar) a Korea Investment Corporate (Jižní Korea).

V průběhu týdne investoři na konferenčních panelech a ve výstavní zóně Festivalového paláce potvrdili, že rostoucí význam měst jakožto ekonomických hnacích sil vedl k přijetí investiční strategie „město za městem“ oproti zaměření na země a regiony z let předchozích.

Během diskusí na summitu RE-Invest se investiční odborníci shodli v tom, že realitní průmysl musí zvýšit své odborné znalosti v oblasti nových technologií s cílem integrovat technologický rozvoj do střednědobých a dlouhodobých strategií. Šéf realitní společnosti Velké Británie KPMG Andy Pyle uvedl, že některé investiční společnosti si samy kladou otázku, zda jsou jejich systémy správně nastaveny tak, aby počítaly s budoucími technologickými výzvami. Průzkum účastníků summitu RE-Invest ukázal, že 40 % jich plánuje revizi své investiční strategie s ohledem na potenciál nových technologií.

„V roce 2015 se ústředním tématem MIPIMu stala digitální revoluce a zde se projevil určitý skepticismus, dokonce až odpor, pokud šlo o přijetí změn v technologickém vývoji v oboru. V letošním roce v mezinárodní soutěži MIPIM Startup již stále více integrujeme technologie do programu MIPIMu, letos ve formě čtvrté edice Inovačního fóra MIPIM a konferenčními diskusemi o technologiích. Téma jsou např. „Jak automobily s vlastním pohonem změni města“ nebo „Co mileniálové očekávají od inteligentních domů budoucnosti,“ prohlásil ředitel MIPIMu Ronan Vaspart.

V návaznosti na kvalifikační kola soutěže Startup MIPIM v Londýně, Hongkongu a New Yorku se finále soutěže konalo 14. března. Vítězství pro rok 2018 si odnesla společnost Norska Disruptive Technologies využívající miniaturní bezdrátové senzory připojené ke cloudovým konektorům, které sbírají a analyzují data, jež mohou být použita k monitorování prostoru nebo ke správě komfortu v budovách. Podle generálního ředitele společnosti Disruptive Technologies, Erika Fossum Faerevaaga, „*tento snímač umožňuje ušetřit náklady, zvýšit marže a zlepšit vztahy nájemníků.*“

Jako pokračování svého poslání, které má sloužit globálnímu odvětví nemovitostí, zahájil MIPIM ve dnech 20.–21. června 2018 PropTech Europe v Paříži. Francouzská vláda se staví za rozvoj technologického sektoru země, což se projevilo právě na veletrhu MIPIM, kde ministr pro územní soudržnost Julien Denormandie strávil množství času nadšenými setkáními s technologickými a startupovými společnostmi.

„Technologie poskytují stále více inovativních řešení a nápadů pro realitní sektor a MIPIM PropTech Europe je jedinečnou příležitostí pro lídry z oblasti nemovitostí, pro technologické společnosti a investory, aby se sešli a diskutovali o technologických trendech a obchodních záležitostech“, uvedl Filippo Rean z Reed MIDEM.