

SKLADY A KANCELÁŘE JSOU SÁZKOU NA JISTOTU

VÝNOSY REALITNÍCH FONDŮ LETOS POKLESNOU. TY ČESKÉ JSOU ALE NA KRIZI PŘIPRAVENÉ.



Adam Kotrbatý, Marek Miler
autori@economia.cz



Realitní fondy čeká první velká zkouška odolnosti. Fondy, jež umožňují zhodnocení peněz v různých typech nemovitostí, byly až dosud atraktivní a stabilní příležitostí pro movité investory i drobné střadatele. Ti do nich v uplynulých letech vložili miliardy korun. Koronavirová pandemie však nejspíš sníží výnosy těchto fondů. „Očekáváme, že výnosnost poklesne zvláště kvůli výpadkům nájemného,“ myslí si David Mazáček, ředitel Institutu strategického investování (ISTI) při VŠE, jeden z účastníků virtuální debaty HN, která se na nemovitostní fondy zaměřila. Podle dalších diskutujících nastupující ekonomická krize ukáže, které z fondů mají dobře nastavenou strategii a dál dokážou investorům vydělávat. Očekávaný propad ekonomiky přinese nejen výpadky nájmů, ale také pokles cen budov.

Klíčem je dlouhodobost investice

Podle dat, která na webovém portálu Investujeme shromažďují Hospodářské noviny ve spolupráci s ISTI, dosahovaly nejvýnosnější fondy loni zhodnocení kolem deseti procent. Nabízely tedy výnosy výrazně přesahující inflaci. Investice do nemovitostí jsou přitom stále považovány za ty konzervativní, které nabízejí nižší míru rizika a jejichž zhodnocení tradičně bývá nižší.

Výnosy fondů tvoří příjem z nájmů a pohybu hodnoty jimi vlastněných budov. Fondy se od sebe liší zaměřením na různé segmenty nemovitostí, nejčastěji však vlastní komerční nemovitosti jako kanceláře, sklady, hotely nebo obchodní parky, které dále pronajímají. Řada nájemců musela ovšem během pandemie kvůli vládním opatřením podnikání přerušit. Epidemie a zákazy pohybu také narušily transakce, prohlídky a obchodní jednání. „Když se lidé nejsou schopni potkávat, transakce probíhají výrazně pomaleji,“ popsal svou zkušenost Martin Konečný, finanční ředitel investiční skupiny Arete.

I nyní zůstává nejisté, jak rychle a nakolik se aktivita lidí vrátí do stavu před pandemií. Podle Mazáčka jsou ale české fondy na krizi dobře připravené a mají rozumně strukturovaná portfolia. Investice do realitních fondů jsou navíc typicky dlouhodobou záležitostí. Účastníci debaty se shodli, že by měla trvat minimálně několik let. Dlouhodobí investoři tak současně problémy nemusí příliš pociťovat. „Pokud dojde k poklesu, stejně bude celkový výnos velice zajímavý,“ říká Mazáček. V nehorší pozici jsou nyní fondy, které se zaměřují na hotelový segment nebo maloobchod. Oba sektory

Zkouška fondů
O situaci realitních fondů, které vlastní průmyslové haly nebo kanceláře, debatovali David Mazáček (ISTI při VŠE), Martin Konečný, finanční ředitel (Arete), Peter Lukáč (ZFP Investments), Ondřej Spodiak (Premiot Group) a Josef Eim (Českomoravská Nemovitostní).
Foto: Shutterstock

REALITNÍ FONDY

■ Realitní fondy se dělí na dva základní typy. Jedny se zaměřují na kvalifikované investory, tedy na skupinu movitějších lidí. Takzvané retailové fondy pro běžné střadatele jsou přísněji regulované a umožňují investovat částky v řádech stokorun.

■ Realitní fondy pro kvalifikované investory většinou přinášejí vyšší zhodnocení. Nejvýnosnější fondy nabízejí průměrné roční zhodnocení dosahující hranice až 20 procent.

■ Retailové fondy jsou méně výnosné. Nejčastěji nabízejí průměrné zhodnocení kolem pěti procent za rok.

■ Fondy se často liší zaměřením na druh nemovitostí, které pořízují do svých portfolií, nebo jsou aktivní v odlišných regionech.

byly v uplynulých týdnech silně postižené vládními opatřeními. Hotely mohly otevřít až toto pondělí, ty velké se ale často zaměřují na zahraniční klienty, jejichž rychlý návrat do Česka je značně nejistý.

„Trh se během následujících tří až pěti let výrazně prociťtí,“ konstatoval předseda představenstva investiční skupiny Premiot Group Ondřej Spodiak. Podle něj ale krize přináší i příležitost k výhodným nákupům: „Hotely budou zajímavou investicí pro národní řetězce, které mají dostatek kapitálu, aby je mohly přeměnit například na apartmány.“ Premiot hodlá také jít touto cestou a na apartmány, které mohou být atraktivnější pro domácí turisty, přebudovat hotely v Harrachově a v Maďarsku.

V trochu lepší pozici oproti hotelům je podle panelistů maloobchod. Obchodní centra nebyla zcela zavřená a některé provozovny, například prodejny potravin, fungovaly i během pandemie. Hrozbou pro obchodní parky ale může být rostoucí obliba e-shopů, které odlákají řadu zákazníků z kamenných prodejen na internet. „Z dlouhodobého hlediska vidíme situaci optimisticky, nesmíme ale usnout na vavřínech. Obchodní centra nejsou jen obchody, ale také služby. Je to místo, kde se lidé setkávají. Musíme nabídnout zajímavý mix obchodů a služeb, aby tam lidé strávili co nejvíce času,“ řekl při debatě místopředseda představenstva ZFP Investments Peter Lukáč.

Levné peníze udržují ceny kanceláří bez výkyvů

Naopak nejlépe mohou z pandemie vyjít vlastníci skladů a kanceláří. Jejich neobsazenost zůstává podle dat poradenské společnosti JLL, která vývoj trhu sleduje, nízká a nabídka nestihá uspokojovat poptávku. Tu navíc podporuje nízká cena peněz a tato situace ještě nějakou dobu vydrží, protože centrální banky snížily kvůli koronavirové krizi úrokové sazby. „Hybatelem trhu je cena peněz. Eurové sazby se dnes pohybují v záporných hodnotách, přičemž investoři si mohou zajistit fixní nulovou sazbu na následujících 15 let,“ řekl během debaty místopředseda představenstva Českomoravské Nemovitostní Josef Eim. Právě nízká cena peněz bude držet ceny kanceláří na podobných úrovních jako před pandemií. A o sklady je zájem také kvůli rozrůstání e-shopů, kterým se nyní daří.

Podle účastníků debaty koronavirus ovlivní zaměření investorů, s jejichž penězi fondy operují. Upřednostňovat budou hlavně fondy držící nemovitosti se stabilními nájemci a zajištěnými nájemnými. Odborníci radí, aby se lidé, kteří hodlají peníze do těchto fondů vložit, zajímali například o strukturu portfolia, financování nebo historické zhodnocení.

News

Geosan v Praze nabídne komorní bytový projekt

Developerská společnost Geosan získala územní rozhodnutí na stavbu pražského rezidenčního projektu Villa Střížkovská. V reakci na to firma začala prodávat 12 bytů, které v komorním projektu na pomezí Horní Libně a Střížkova vzniknou. Byty mají mít dispozice od 2+kk do 4+kk s balkonem, lodžii nebo prostornou terasou. Dvě bytové jednotky budou doplněny o zimní zahrady. Rozměr nejmenších bytů lehce přesahuje 54 metrů čtverečních a jejich cena se pohybuje kolem šesti milionů korun. Největší byty s rozlohou zhruba 118 metrů čtverečních vyjdou přibližně na 11,5 milionu korun. Kolaudace projektu je v plánu na rok 2022.

Hotely Pytloun zavedly automatické recepcce

Zákazníci sítě hotelů Pytloun, jež provozuje ubytování například v Liberci nebo Harrachově, budou moci využívat nový elektronický systém, který jim automaticky přidělí pokoj. Ten pak po příjezdu do hotelu otevře pomocí chytrého telefonu, číselného kódu či magnetické karty, kterou jim vydá automat v lobby. Stejně bude systém fungovat i při odjezdu. Využívání systému ale nebude povinné, v hotelech bude i nadále fungovat tradiční recepcce.

Pražský developer nastoupí již v červnu

Pražská developerská společnost, která se má starat o pozemky hlavního města, jejich rozvoj a výstavbu bytových domů, vznikne 1. června. Na konci minulého týdne to schválili pražští zastupitelé. Úkolem organizace bude připravovat městské pozemky a území pro výstavbu bytových domů až do fáze územního řízení. O tom, zda město takový projekt postaví samo, nebo ve spolupráci se soukromým investorem, bude rozhodovat vedení Prahy individuálně.

Ostrava nabízí pozemky u letiště a v centru města

Ostrava prodává pozemky v blízkosti Letiště Leos Janáčka a na nároží Smetanova náměstí a Vojanovy ulice v centru města. Město chce, aby na prvním jmenovaném pozemku o rozloze 38,57 hektaru vznikly stavby, které nabídnou pracovní místa s vyšší přidanou hodnotou, nebo výrobní a logistické objekty. Minimální požadovanou cenu město neuvedlo. U druhého pozemku o rozloze 635 metrů čtverečních, který je určený na stavbu bydlení a občanské vybavenosti, požaduje Ostrava minimálně 8548370 korun.

Rekonstrukce Kounicova domu začne nejdříve za dva roky

Česká Lípa vybrala projektanta, jehož úkolem bude zpracování projektu rekonstrukce Kounicova domu, který vyhořel v roce 2015. Stal se jím architekt Ondřej Tuček, jehož tým bude rekonstruovat také dozorovat. Obnova památkově chráněné stavby z 18. století ale začne nejdříve za dva roky.