

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU VÝVOJI NA TRHU NEMOVITOSTÍ

26. 3. 2020



Trh investičních nemovitostí v České republice a okolních zemích vykazuje stabilní výsledky související s vysokou poptávkou a nízkými úrokovými sazbami. V souvislosti se zavedením opatření pro zastavení pandemie koronaviru chystá vláda ekonomiku podpořit až bilionem korun. Přidávají se také centrální banky v Česku i v zahraničí, které na trh stejně jako po světové finanční krizi před 12 lety dodávají velké množství levných peněz. Lze očekávat, že dosavadní silná poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech přetrvá. Výnos z investic do nemovitostí tak dál zůstane atraktivní ve srovnání s úroky bankovních vkladů. Realitní fond INVESTIKA plánuje udržení dosavadních výsledků zhodnocení podílových listů v rozmezí 4,1 až 5,6 % ročně v závislosti na délce ochranných opatření, výši úrokových sazeb a posilování, nebo oslabování kurzu koruny.

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI V ČR A STÁVAJÍCÍ EKONOMICKÁ OPATŘENÍ

Posledních deset let bylo pro investice na realitním trhu v Česku mimořádně příznivých. Stávající situace může v závislosti na přijatých vládních opatřeních znamenat v některých sektorech ekonomiky ochlazení. V posledních letech fungovala domácí ekonomika díky kombinaci silné poptávky a nedostatku pracovních sil na hraně svých možností. Je tu stále řada úspěšných českých i zahraničních firem, které dokážou z nových podmínek vzejít vítězně, což mnohé dokázaly už po globální finanční krizi v roce 2008. Současně případné uvolnění přetlaku na realitním trhu může otevřít zajímavé investiční příležitosti.

K stabilitě trhu s investičními nemovitostmi v České republice v posledních letech přispívá vyšší domácí poptávka a levné financování zejména u komerčních nemovitostí s nájemným v eurech. V loňském roce byla téměř polovina všech realitních transakcí provedena domácími investory, což dlouhodobě zlepšuje likviditu trhu nemovitostí. Zároveň výnosnost investic do nemovitostí napříč jednotlivými segmenty zůstává ve srovnání se západní Evropou výrazně vyšší.

Současná krizová opatření včetně karantény budou mít vliv na maloobchodní tržby a sekundárně i na platební

morálku v ekonomice. Z tohoto pohledu je podstatná fondová diverzifikace na úrovni odvětví, typu nemovitostí a nájemců. Realitní fondy zaměřené výhradně na jeden druh podkladových aktiv, například hotely nebo maloobchody, mohou být tímto vývojem nepříznivě ovlivněny.

Hlavní vlivy s dopadem na realitní trh, kterými jsou převis poptávky po kvalitních komerčních nemovitostech nad jejich nabídkou a absence jiných investičních příležitostí s výnosem na úrovni výkonosti realitních fondů, nadále přetrvávají. Překlenout období krize způsobené pandemií choroby Covid-19 mají pomoci také ekonomická opatření spočívající ve snížení úrokových sazeb a dodávání likvidity do ekonomiky ze strany centrálních bank. Což ve svém důsledku zřejmě povede k dalšímu růstu hodnoty reálných aktiv, včetně nemovitostí. Lze předpokládat, že krátkodobě dojde k výpadkům výroby a poptávky, což některé firmy donutí propouštět zaměstnance a omezit expanzi. Nicméně podpora vlády na úkor zvýšení schodku státního rozpočtu může pomoci ekonomiku znovu rychle nastartovat.

INVESTIKA REALITNÍ FOND, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

INVESTIKA, investiční společnost, a.s., obhospodařovatel realitního fondu INVESTIKA se kromě možných rizik zaměřuje i na příležitosti, které by se mohly v příštích týdnech či měsících otevřít. Výhodou fondu INVESTIKA je, že management při tvorbě jeho investiční strategie čerpal z vlastních zkušeností z předchozí krize v letech 2008-2010. Proto INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond vlastní kvalitní a diverzifikované portfolio, jež své výnosy čerpá z pronájmů velmi různorodých typů nemovitostí. To se týká i jejich regionálního rozložení. Další zkušenost managementu, která ovlivňuje tvorbu investiční strategie fondu, je preference dlouhodobých nájemních vztahů s bonitními klienty. Přesně to se vyplatilo manažerům fondu v jejich předchozích realitních projektech, včetně nákupu portfolia nemovitostí s nájemci z řad bank a telekomunikací v létě roku 2008. Proto jsou významnými nájemci fondu INVESTIKA renomované, často nadnárodní společnosti, mezi něž patří například strojírenský koncern Siemens, outsourcingová společnost ADP, banky ČSOB a Česká spořitelna, automobilka Porsche, maloobchodní řetězec Albert, prodejce nábytku Kika nebo logistická společnost CS Cargo.

Mezi retailovými nemovitostními fondy měla INVESTIKA dle žebříčku Hospodářských novin TOP Realitní fondy ve třetím čtvrtletí roku 2019 nejvyšší vážený průměr délky aktuálních nájemních smluv (4,6 roku). V současnosti je tento ukazatel za celý fond ještě vyšší a přesahuje 6 let. Nárůst tohoto ukazatele souvisí s aktuálně dokončeným nákupem moderního kancelářsko-technologického komplexu v Písku. Pětipodlažní, kompletně zrekonstruovaný objekt s více než 5,500 m² pronájemné plochy je ze tří čtvrtin využíván jako kancelářská budova a zbylé prostory tvoří moderní datové centrum. Vážený průměr délky uzavřených nájemních smluv v tomto objektu přesahuje 15 let, což pozitivně přispívá ke stabilitě dokončené investice. Nájemní smlouvy v rámci celého portfolia fondu jsou také zabezpečeny kaucemi a bankovními

zárukami, kryjícími případné krátkodobé výpadky nájemného. Tento konzervativní přístup ke správě majetku se nyní ukazuje jako nezbytný.

To vše platí i pro Obchodní centrum Galerie Butovice v Praze, jež získal fond do svého portfolia loni v říjnu. I když vláda přistoupila k plošnému uzavření obchodů, Galerie Butovice nadále plní svou funkci významného komunitního centra v Praze 5. Řada provozoven v čele s potravinářským řetězcem Albert funguje, protože se na ně vztahuje výjimka. Omezeného provozu se snažíme využít pro provedení nezbytné údržby. V provozu zůstávají také regionální bankovní pobočky ČSOB a České spořitelny i logistické areály.

K finanční stabilitě fondu velmi přispívá také jeho nízká zadluženost (podle žebříčku HN činila k loňskému třetímu čtvrtletí necelých 39 %). Nadto je objem volných finančních prostředků fondu INVESTIKA v současnosti nad úroveň povinného minima 20 % majetku fondu a dosahuje bezmála 2,2 miliardy korun.

I přes všeobecný nárůst nejistoty ohledně budoucího vývoje způsobený pandemií choroby Covid-19 očekáváme, že se výnos bude pohybovat mezi 4,1 až 5,6%, podobně jako v předchozích letech.



DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Hodnota podílových listů fondů může kolísat. INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ani jiná osoba nezaručuje návratnost původně investované částky, nepřebírá odpovědnost za jednání učiněná na podkladě údajů v tomto propagačním sdělení uvedených, ani za přesnost a úplnost těchto údajů, a doporučuje investorům konzultovat investiční záměry s odbornými poradci, včetně daňových poradců. Je třeba, aby se investoři před uskutečněním svých investic seznámili se Statutem fondu, Klíčovými informacemi pro investory, Ceníkem a Všeobecnými obchodními podmínkami. Všechny tyto podklady naleznete v českém jazyce na internetových stránkách fondu INVESTIKA (<http://www.investika.cz>) v sekci Dokumenty ke stažení.