

Komentář k aktuálnímu vývoji na českém trhu s nemovitostmi

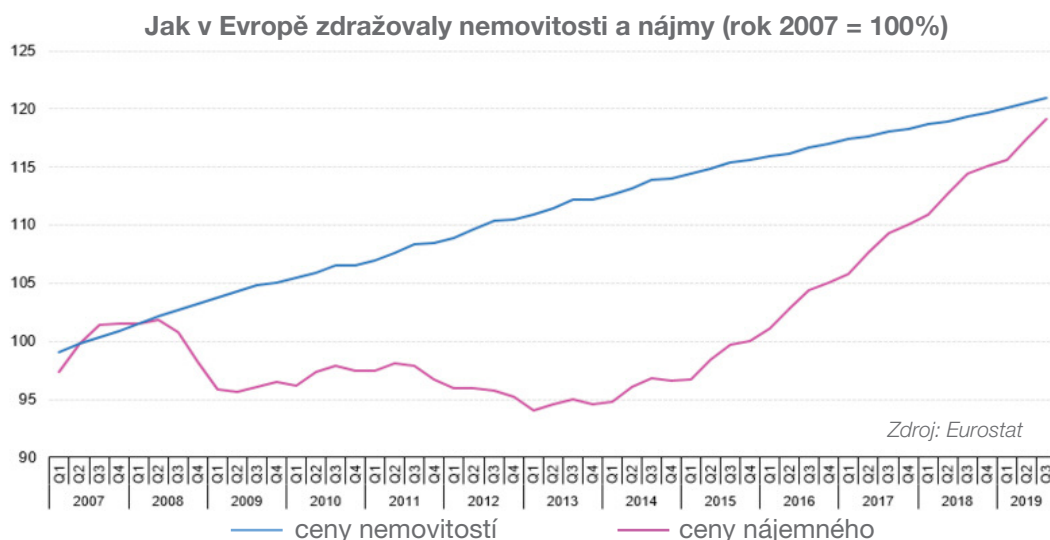
Datum: 14. dubna 2020



Marek Bečička
ředitel Real Estate
Generali Investments
CEE

Náš realitní fond se zaměřuje převážně na segment dlouhodobého residenčního bydlení, kde jsou očekávání relativně optimistická. Tato oblast realitního trhu by měla být podle dostupných analýz zasažena nejméně, i když lze předpokládat, že ji současná situace do určité míry také ovlivní. U prémiových nemovitostí v dobrých lokalitách, které tvoří základ portfolií našich realitních fondů, se však propad cen neočekává. Komplikovanější situace může nastat v případě „investičních“ bytů, u kterých je jejich obchodní plán přímo závislý na příjmu z krátkodobých pronájmů. V současné situaci se mnozí majitelé mohou při výpadku příjmů dostat do problémů se splácením hypoték a následně pak budou nuceni některé nemovitosti prodat. Při snížené likviditě trhu může tato skutečnost tlačit ceny investičních nemovitostí dolů, což může být současně i příležitostí k nákupu. Naproti tomu se očekává pokles stavební činnosti v důsledku omezení prací a dodávek materiálu. To by mohlo dočasně vyrovnávat zvýšenou nabídku investičních bytů a v kombinaci s podpůrnými vládními opatřeními snižovat tlak na pokles cen bytových jednotek. **Výkonnost našich realitních fondů není ale závislá pouze na cenách nemovitostí.**

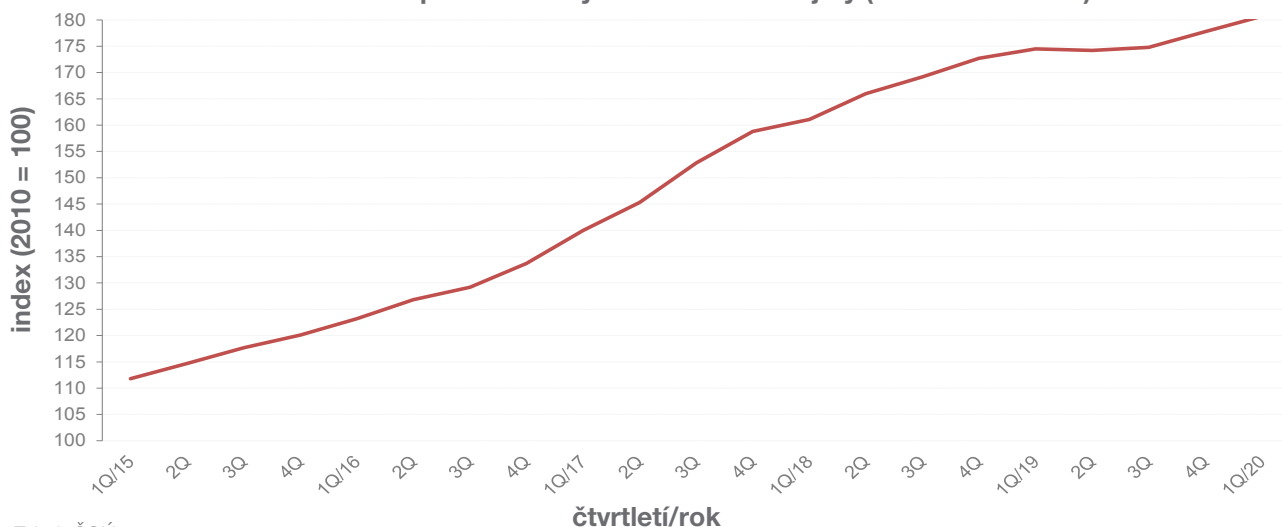
Druhým **klíčovým aspektem výnosu fondu jsou pravidelné příjmy z pronájmů**, které jsou zajištěny dlouhodobými nájemními smlouvami. **Průměrné výnosy z nájemného dlouhodobě rostou** a například předchozí ekonomická krize neměla na jejich výši vůbec žádný vliv (viz graf č.1).



Graf č.1: Historický vývoj cen nemovitostí a nájmu v eurozóně

Vzhledem k charakteru realitního trhu je na hodnocení dopadů současné pandemie COVID-19 příliš brzy. Nicméně negativní dopady bude mít současná pandemie s určitostí i na realitní trh. Otázkou je, jak bude hluboký a dlouhý. V této souvislosti se nabízí srovnání s poslední finanční krizí z roku 2008, kdy došlo k významnému propadu cen nemovitostí. Ve srovnání s touto krizí je ale nutno říci, že současný realitní trh i ekonomika byly před vypuknutím pandemie v mnohem lepší kondici a podstata současné krize není s realitním sektorem přímo spojená. Pravděpodobně dojde k útlumu poptávky ve vybraných segmentech trhu (hotely, retail), v některých segmentech pak lze očekávat propad příjmů z nájmu a zároveň mírné snížení výnosů. Na druhou stranu budou také segmenty, ve kterých se dopady pandemie projeví minimálně, jako například segment residenčního bydlení, logistika apod.

Jak v Evropě zdražovaly nemovitosti a nájmy (rok 2007 = 100%)



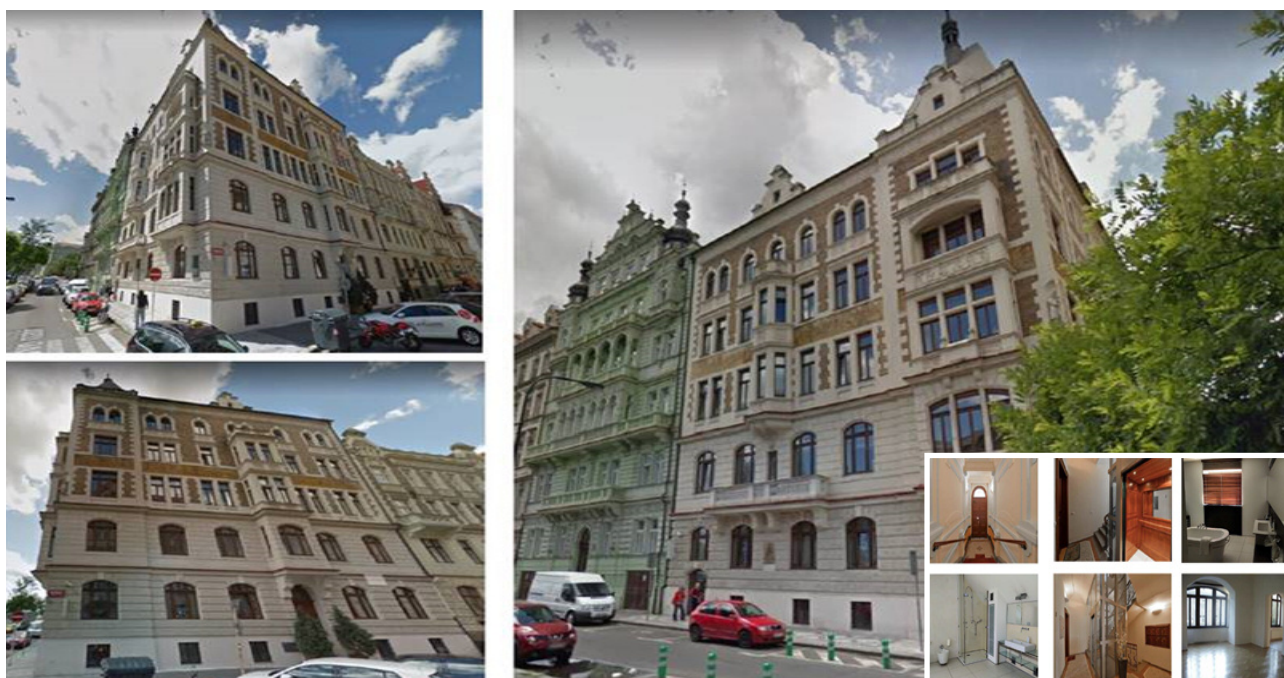
Zdroj: ČSÚ

Graf č. 2: Vývoj cen bytů v Praze

Zároveň se postupně spouští podpůrné balíčky vlády, jako například možnost odkladu splátek úvěrů, odklad plateb nájemného, návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí atd., které mají za cíl pomoci nejvíce postiženým sektorům a podpořit realitní trh jako celek. Jak již bylo uvedeno, na hodnocení budoucího vývoje trhu je ještě brzy, nicméně v krátkodobém horizontu lze mírný propad očekávat. **Z dlouhodobého hlediska se dopady na realitní trh očekávají minimální.**

Aktuální složení portfolia Generali Fondu realit:

První nemovitost do nového Generali Fondu realit je již nakoupena. Jedná se o prémiovou nemovitost na adrese Kořenského 1, Praha 5, která si svoji hodnotu udrží i v této nejisté době.



O jaké nemovitosti plánujeme v nejbližší době portfolio fondu rozšířit:

- Residenční nemovitost na Praze 3
- Budova má 5 nadzemních a jedno suterénní podlaží
- Kompletně zrekonstruováno v roce 2015
- 770 m2 bytových jednotek, restaurace v přízemí a 3 parkovací místa
- V současné době pronajímáno na krátkodobé pronájmy, ale s okamžitým potenciálem přechodu na dlouhodobé pronájmy
- NOI cca 4 %

Upozornění: Tento materiál má pouze informační charakter a nejedná se o nabídku či veřejnou nabídku ani o návrh k uzavření smlouvy. Obsažené informace nelze považovat za doporučení k nákupu, držení ani prodeji konkrétního investičního nástroje. Veškeré informace o trzích jsou pouze indikativní. S využíváním konkrétní poskytované služby mohou být spojena určitá rizika podle povahy daného investičního nástroje. Hodnota investice a příjem z ní mohou v průběhu investičního období kolísat a návratnost investované částky není zaručena. Minulé výnosy nezaručují výkonnost v budoucnu. Podrobné informace o investičních fondech obhospodařovaných či nabízených Generali Investments CEE a zmíněných v tomto dokumentu, a to včetně informací o poplatcích a rizicích, naleznete ve statutech/prospektech příslušných investičních fondů, popř. v dalších dokumentech. Ty jsou k dispozici na vyžádání v listinné podobě u Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. a elektronicky jsou dostupné na internetových stránkách www.generali-investments.cz.
