

## Komentář k aktuálnímu vývoji na českém trhu s nemovitostmi

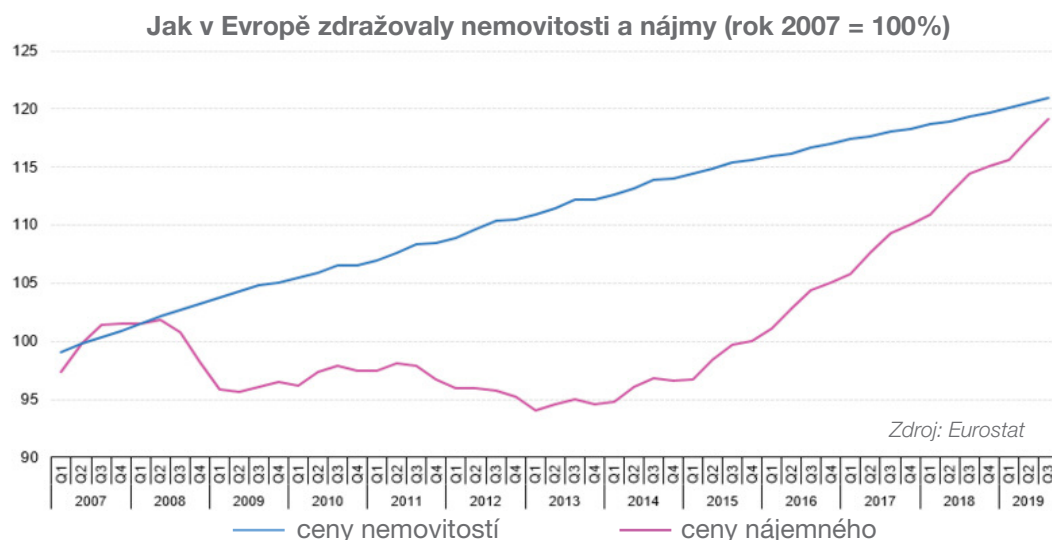
Datum: 7. dubna 2020



**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.**

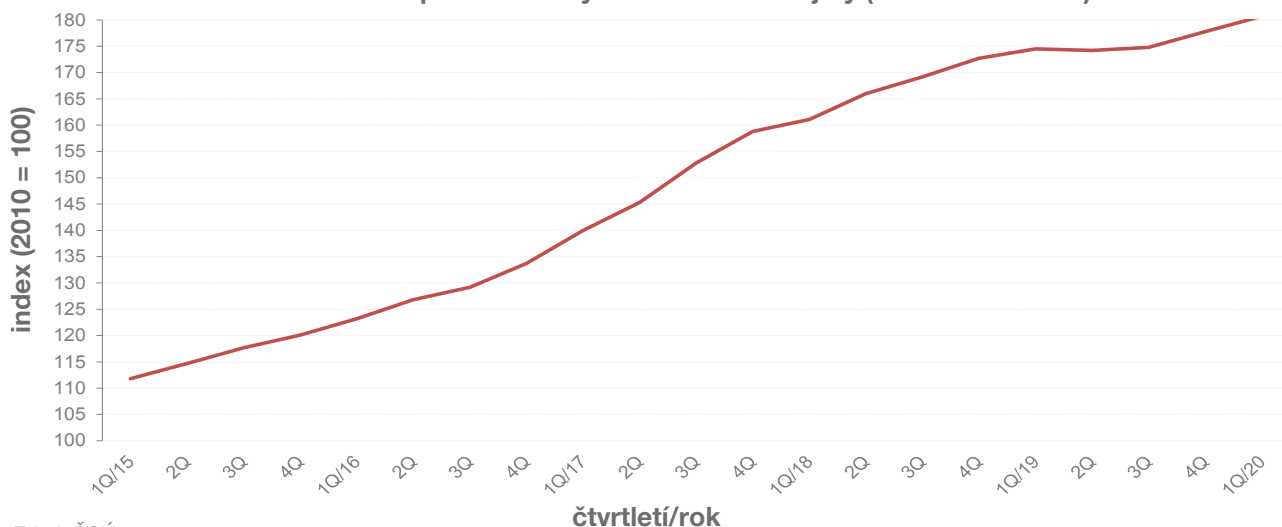
Druhým **klíčovým aspektem výnosu fondu jsou pravidelné příjmy z pronájmů**, které jsou zajištěny dlouhodobými nájemními smlouvami. **Průměrné výnosy z nájemného dlouhodobě rostou** a například předchozí ekonomická krize neměla na jejich výši vůbec žádný vliv (viz graf č.1).



Graf č.1: Historický vývoj cen nemovitostí a nájmů 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%)**



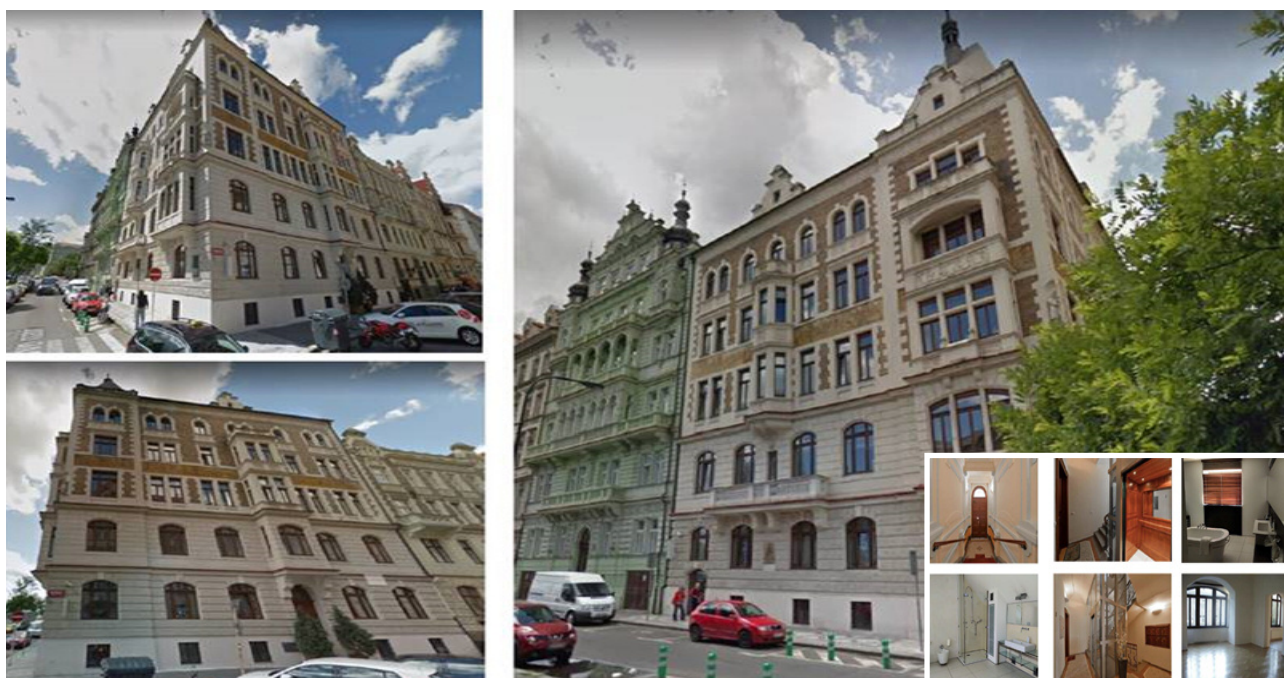
Zdroj: ČSÚ

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 m<sup>2</sup> 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 statusech/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](http://www.generali-investments.cz).

---