

■ Konference

Kanceláře se přestavují na byty, když to jde. Nemovitostní trh zažívá klíčové období

Tomáš Jodas

tomas.jodas@economia.cz



Pandemie je pryč, úrokové sazby klesají, energetická krize zažehnána. Jde o ideální podhoubí, aby se nemovitostní trh opět vydal cestou výrazného růstu. A jak zaznělo na konferenci TOP realitní fondy, lze očekávat růst cen nemovitostí nebo výše nájmů napříč trhy. Vydělají tak investoři do bytů, kanceláří, logistiky nebo obchodních center. K tomu všemu je dobrou zprávou, že poslední vývoj na realitním trhu, co se týče prodeje a nákupů, také ukázal, že nemovitostní fondy mají zpravidla svá portfolia dobře oceněna.

Pro mladou rodinu jistě špatnou, pro investora ideální zprávou odstartoval konferenci panel zaměřený na trh rezidenčního bydlení. Podle panelistů se v Česku situace ohledně dostupnosti vlastního bydlení nikam neposunula a další růst cen bytů je tak nevyhnutelný. Z dat dokonce vyplynulo, že třeba v Praze už je situace obdobná té v době pandemie, kdy Češi hromadně vykupovali bytů. Panelisté se shodli, že ceny dál porostou, pokud se nezmění stavební legislativa.

Trhem bydlení pak bude hýbat hned několik trendů. Roste poptávka po menších bytech a nájmech v těchto výměřích zejména kvůli nárůstu jednočlenných domácností. Další demografickou změnou s potenciálně velkým vlivem bude odumírání starších ročníků, tedy lidí nad 70 let, kteří vlastní zhruba 20 procent nemovitostí. Jak rychle, kdy přesně a v jakém množství se byty dostanou na trh, lze sice těžko odhadnout, jisté ale je, že na atraktivitě velkých měst a regionálních center se nic nezmění.

Kromě zmíněné atomizace domácností bude dále probíhat proces urbanizace. Hlubokou vzdálenější budoucnosti pak je nástup vysokorychlostních tratí, které by mohly ztraktivnit některá města jako Most nebo Jihlavu, ale třeba i Ostravu, neboť dojde k rychlejšímu napojení na další regionální centra a zejména pak na Prahu. Podle diskutujících už nyní v okolí plánovaných tras ceny pozemků rostou a některé fondy zde aktivně hledají příležitosti.

Trh s kancelářskými budovami prochází v posledních letech výzvami, a to především kvůli změnám na trhu práce a většímu nárůstu home office. Nicméně diskutující poukazova-

li na to, že se trend obrátil a lidé se naopak začínají do kanceláří vracet. Kancelářím se také v tuzemsku podařilo, třeba oproti Německu, vydržet poměrně solidně i růst úrokových sazeb, a to kvůli relativně nižšímu ohodnocení budov. Pomohl také fakt, že Česko má vysoký podíl domácího kapitálu, což dodává trhu stabilitu.

Letošní rok by tak měl být už pro kanceláře naopak příznivý, neboť na trh míří méně plocha a poptávka ze strany firem po nájmech roste. Situace je také příznivá například pro retail parky.

Další panel se věnoval průmyslovým budovám a skladům, kde se největší debata strhla ohledně Polska. Zatímco někteří poukazovali, že Polsko je zajímavé pro diverzifikaci portfolia, možnosti dosažení vyšších výnosů nebo dostupnosti kvalifikované síly, jiní poukazovali i na určité nevýhody. V Polsku je podstatně snazší stavět než v Česku, což ale také znamená potenciálně větší konkurenci. Přesto takřka všichni zástupci fondů napříč panely dávali Polsko jako příklad hodný následování.

Zajímavý pohled pak přinesl panel věnovaný developmentu. Developeři vidí aktuálně největší potenciál v rezidenčních projektech. Kancelářské budovy má smysl nyní stavět jen v nejlepších lokalitách, nejčastěji v Praze. Často se také kanceláře, pokud je to možné, přestavují na byty. Zkrátka nedostatek bytů je pořád daleko větší než nedostatek kanceláří, a developeři si tak mohou sáhnout na vyšší zisky. V diskusi také padlo, že největší problém českých povolovacích procesů není nedostatečná digitalizace, ale těžkosti v územních plánech.

První ročník konference pořádány Institutem strategických investic při FFÚ na VŠE v Praze a Hospodářskými novinami pak zakončil panel zaměřený na valuace a budoucnost. Panelisté demonstrovali na odprodejích budov z jejich portfolií, že ohodnocení nemovitostí v účetních knihách se ukázalo jako správné. Zároveň padlo, že valuace nejsou zase až tak zásadní, jak se na ně občas pohlíží. Důležitá je také likvidita trhu, stabilita nájmů a primárně pak generované cash flow. Nakonec se všichni shodli, že při investování do nemovitostí je nutná diverzifikace.

S přispěním **Davidu Busty**



1 O stavu trhu rezidenčního bydlení diskutovali (zleva) managing director skupiny Fidurock David Hauerland, zakladatel Fondu českého bydlení Jakub Kořínek, partner MINT rezidenčního fondu Erik Janovský, zakladatel fondu Domoplan SICAV Tomáš Vavřík a Vít Soural, výkonný ředitel Flat Zone. Diskusi moderoval redaktor HN David Busta.

2 Logistického panelu se zúčastnili (zleva) člen představenstva investiční společnosti Investika Jaroslav Kysela, obchodní ředitelka Panattoni Europe Klára Sobotková a zakladatel 108 Real Estate Jakub Holec.

3 Na obtížnosti v Česku stavět se na panelu o developmentu shodli (zleva) ředitel PPF Real Estate Jiří Tošek, člen představenstva J&T Real Estate CZ Jiří Ochetz, obchodní ředitel Penta Real Estate Pavel Streblov a country manager GLP pro ČR a Slovensko Jan Palek. Diskusi moderoval David

Mazáček, vedoucí Institutu strategických investic při FFÚ na VŠE v Praze.

4 Nejvíce otázek z publika přišlo na téma ohodnocení portfolií nemovitostních fondů. Odpovídali (zleva) investiční ředitel ZDR Investments David Čubr, portfolio manažer Wood & Company Marek Herold, head of real estate finance II Česká spořitelna Martina Jůzová, investment manager skupiny Natland Milan Khýn a partner MINT Rezidenčního fondu Erik Janovský.

5 V panelu věnovanému kancelářím a retail parkům vystoupili (zleva) portfolio manažer Wood & Company Jiří Hrbáček, partner ZDR Investments Roman Latuske, hlavní ekonom investiční skupiny DRFG Martin Slaný a vedoucí investičního oddělení pro ČR a Slovensko v Cushman & Wakefield Michal Soták.

Foto: HN – Honza Mudra

PARTNEŘI KONFERENCE TOP REALITNÍ FONDY

PPF Real Estate

FOND ČESKÉHO
BYDLENÍ

DRFG
Investment Group

WOOD
& Company

ZDR Investments

FIDUROCK

CUSHMAN &
WAKEFIELD

mint.
rezidenční fond

DOMOPLAN
INVESTIČNÍ FOND DO NEMOVITOSTÍ

INVESTIKA

NATLAND
INVESTIČNÍ SKUPINA

VŠE
Institute of Strategic Investments