

Nastává čas pro investice do realit?

Author: František Mašek | Published: 25.01.2010

Názory odborníků se liší, mnozí zatím zůstávají, hlavně v případě českého trhu, opatrní. Vezmeme-li v úvahu realitní indexy či výkonnost realitních fondů, investujících do akcií developerů a dalších firem z oboru, nebyly ani loni nemovitosti špatnou investicí a tím spíše je na místě otázka, zda reality budou výnosnou investicí i letos.

Čekání na cenovou stabilizaci

Zdá se, že pro „svět“ odpověď nabízí samotný loňský vývoj. „Nemovitosti nejsou rychloobrátkovou komoditou. Pokles jejich hodnoty se zpravidla v delším časovém horizontu vyrovná a následně přichází jejich zhodnocení. Ale mluvit o světovém realitním trhu jako homogenním celku by bylo zjednodušené. Nicméně lze říci, že nastal čas, kdy bude vhodné nemovitosti nakupovat. A řekl bych, že téměř všude na světě,“ míní šéf Asociace realitních kanceláří ČR Jaroslav Novotný. Na českém trhu ale podle jeho názoru ještě cenová konsolidace zcela neproběhla. Prakticky ve všech segmentech komerčních realit se úroveň nabídkových cen pohybuje nad úrovní cen realizovatelných, cen, které by kupující byli ochotni akceptovat. Často se jedná o desítky procent. Letos by se ale mohly očekávání prodávajících s kupujícími přiblížit.

„Hodnotit nemovitostní trhy v USA je na dálku obtížné. V Evropě, k níž patříme, je ale k dispozici dostatek informací. V reakci na globální recesi zde loni kvůli výraznému oslabení poptávky klesly ceny komerčních nemovitostí o 15 nebo až 20 %. Banky zpřísnily podmínky pro financování nejrůznějších aktivit, včetně rozvoje a nákupu těchto nemovitostí. Financování bylo tedy hůře dostupné a mnohem nákladnější než v minulosti. Ceny nemovitostí byly i proto pod velkým tlakem a došlo k zajímavé situaci, kdy majitelé komerčních nemovitostí preferovali příjmy z pronájmu a odmítli za nabízené nízké ceny nemovitosti prodávat,“ říká investiční ředitel nemovitostního fondu Reico České spořitelny Martin Skalický. Ve druhé polovině roku 2009 ale bylo, jak upozorňuje, prodáno několik významných komerčních nemovitostí, jako například kancelářský objekt Budějovická alej, nebo komplex budov Gemini v Praze na Pankrácké pláni. Těsně před koncem roku byl oznámen i prodej nejvyššího mrakodrapu Praze, známého jako City Tower. Také v regionech byly prodány některé komerční nemovitosti, většinou maloobchodní centra. „Domnívám se, že to lze považovat za známku postupné stabilizace nemovitostních trhů, ale i za základ pro přiměřeně optimistickou vyhlídku pro rok 2010,“ tvrdí Skalický. Podle něj jsou reality stále atraktivním způsobem uložení volných finančních prostředků, ovšem jejich podíl na celkovém portfoliu investic by se měl pohybovat v rozpětí 15-30 %. Je také důležité zvažovat, v souvislosti s konkrétní nemovitostí, zda výnosy mají být realizovány formou pravidelného inkasa nájemného, nebo jednorázově při prodeji.

Návrat k normálu až příští rok?

„Kurz ČS nemovitostního fondu vzrostl na základě podzimního odhadu hodnoty realit téměř o procento. Nemusí se to zdát důležité - při dubnovém přecenění naopak hodnota jeho portfolia kvůli situaci na trhu klesla o více než 14 %. Jde ale o projev stabilizace cen a konec sestupného trendu, který jsme zažili v minulých měsících,“ míní Skalický. Letos předpokládá potvrzení růstových trendů a výnos fondu kolem tří procent. A příští rok by podle něj mohl přijít návrat k normálnímu režimu, fond by mohl dosáhnout plně očekávané výkonnosti v rozmezí pěti a sedmi procent. Makléř Petr Žabža ze společnosti Patria Direct se nicméně domnívá, že na trhu nemovitostí nelze velmi pravděpodobně očekávat oživení. K poklesu na rezidenčním trhu se prý navíc připojí pokles trhu komerčních nemovitostí.

Hlavní analytik firmy Atlantik Finanční trhy Milan Vaníček připomíná rozdíly mezi jednotlivými lokalitami a druhy nemovitostí. „Vzhledem ke stavu ekonomiky mohou být komerční nemovitosti spíše pod tlakem na

pokles cen. Také hotely a obdobná zařízení budou pravděpodobně jen zvolna hledat určitou stabilizaci - turistika jsou výdaje, které mnozí lehce omezí. U rezidenčních nemovitostí bude záležet na regionu a jejich poloze. Sektor přitom ovlivní celkově zhoršený přístup k financování. Vaníček je proto opatrnější a počítá jen s jeho pozvolnou stabilizací.

Půvab reálných investic

Investoři hledají nejen výnosy, ale i ochranu před znehodnocováním svých investičních aktiv, zejména před inflací. V tomto směru bývají právě nemovitosti a další „reálné“ investice, jako třeba jsou komodity, považovány za nejlepší pojistku. Řada investorů vyzývá zlato, které dosahuje rekordně vysokých cen. Stále populárnější jsou proto investiční mince, vydávané podobně jako zlaté medaile především pro sběratele. Kdo ovšem hledá komodity budoucnosti, měl by nejspíš i s ohledem na rostoucí spotřebu v některých rozvíjejících se zemích, hlavně Číně a Indii a růstu produkce metanolu jako náhražky benzínu, vsadit na ty zemědělské.

Zajímavou, byť už opět „virtuální“ alternativou ke komoditám či realitám patří indexové investiční certifikáty. Investor ale musí počítat s tím, že i ceny komodit procházejí velkými výkyvy cen - většími než akcie nebo nemovitosti.

25.01.2010 09:08, František Mašek