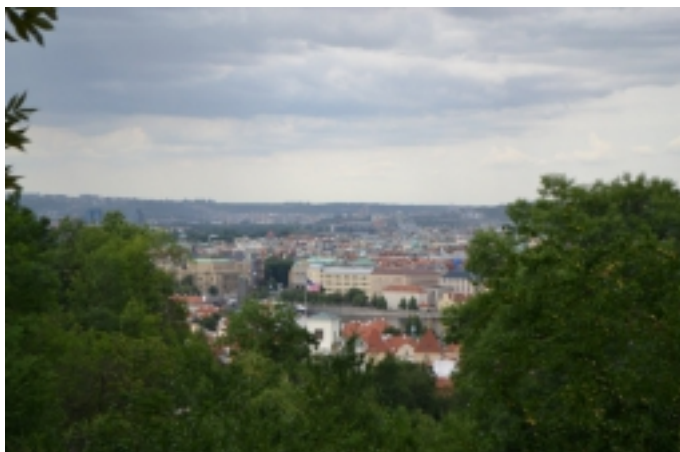


Zdravotnictví a nemovitosti



Author: Jakub Stanislav | Published: 13.12.2016

S neustálým poklesem výnosnosti a nedostatkem produktů v segmentu komerčních a hotelových nemovitostí, nicméně stále více developerů a investorů v tomto regionu zdravotnictví vnímá jako budoucí alternativu k jejich dosavadnímu portfoliu.

Tento trend potvrzuje i nedávné založení fondů jako AXA HealthCare Real-Estate, Cattela, Griffin HealthCare, nebo Internos German HealthCare. V České republice je hned několik firem aktivních na tomto poli jako třeba Senior Holding nebo Tuffieh/EUC, přičemž společnosti Penta a Agel mají zájem o provozování těchto zařízení včetně jejich vlastnictví.

Polikliniky, nemocnice, seniorské domy

V České republice „healthcare“ realitní produkty primárně krystalizují do tří skupin. Jedná se o privátní polikliniky střední velikosti, seniorské domy zaměřené na lokální i zahraniční (především německou) klientelu a privátní nemocnice. První vlna přílivu soukromého kapitálu do zdravotnického sektoru byla zaznamenána při privatizaci několika nemocnic. Část lokálních developerů se aktuálně zaměřuje také na seniorské domy v oblasti českého pohraničí, která je z hlediska dostupnosti výhodná zejména pro německou a rakouskou klientelu. Penta zase právě nyní připravuje výstavbu soukromé nemocnice v Bratislavě, která bude největší svého druhu na Slovensku i širším regionu. Paralelně se staví také několik seniorských domů v České republice, které budou zaměřeny na zahraniční klienty.

Nejisté výnosy

Z pohledu realitních investorů je povaha zdravotnických nemovitostí (zařízení pro dlouhodobý pobyt, např. seniorské domy) podobná hotelovým zařízením, a to primárně z důvodů operativní struktury - ta je odlišná od fungování klasických komerčních nemovitostí, kde většinu příjmu tvoří fixní nájemní smlouvy. Výnosnost těchto realit se nachází zhruba o 200 až 300 bazických bodů výše, a to hlavně kvůli kombinaci netransparentního trhu, vlivu pojišťoven a politického prostředí. Pro investory to představuje větší riziko převážně z důvodu fluktuující profitability, která je často nepředvídatelná a není garantovaná fixními nájemními smlouvami.

Čekání na deregulaci

O města střední a východní Evropy se dnes zajímají rovněž významní zahraniční operátoři a investoři z Německa a anglosaských zemí, kteří mají s touto oblastí potřebné zkušenosti. V plánu mají využít rozvíjejících se trhů a jejich potenciálního budoucího růstu. V pozadí tohoto pozitivního trendu je současně postupná saturace tohoto segmentu trhu v západní Evropě a USA. Ta nutí investory vyhledávat příležitosti, které nabízejí požadovanou ziskovost, v jiných regionech. Nicméně první vlna zahraničního a privátního kapitálu včetně zahraničních operátorů přijde do střední a východní Evropy, respektive do České republiky, až v momentu, kdy dojde k deregulaci prostředí a investiční příležitosti začnou mít zajímavý objem.

Autor pracuje jako senior manažer oddělení poradenství pro realitní a hotelový sektor společnosti EY v ČR a ve střední Evropě.

13.12.2016 08:00, Jakub Stanislav