

Komentář k aktuálnímu vývoji na trzích s komerčními nemovitostmi

19. března 2020

Středoevropský trh komerčních nemovitostí je momentálně ve velmi silné kondici a vesměs dobře připraven na případné ekonomické zpomalení. Dopady COVID-19 budou mít různý rozsah a délku trvání na sektory kancelářů, maloobchodu, logistických a hotelových nemovitostí. Pro prémiové a diverzifikované portfolio ČS nemovitostního fondu celkově nečekáme zásadní změny jak v krátkodobém, tak dlouhodobém horizontu. Fondový výnos pro 2020 i nadále očekáváme v původně plánovaném rozmezí 2,8–4,2 % p. a. s tím, že se v průběžném výnosu fondu může projevit zvýšená volatilita kurzu CZK vůči EUR.

Trh komerčních nemovitostí

Aktuálně jsou investiční nemovitostní trhy ve střední Evropě ve velmi silné kondici. Probíhající transakce v hodnotě cca 14 mld. EUR (země V4) navazují na růstový trend započatý již v roce 2012 a objemy roku 2019 na úrovni 13 mld. EUR. Prémiové výnosy 4,25 % v Praze a Varšavě jsou znatelně nad úrovní v západní Evropě (Mnichov 2,80 %, Paříž 2,75 %, Londýn 3,75 %). Hlavním momentálním rizikem pro investiční trhy je snížená likvidita v některých sektorech (hotely, maloobchod). Případné ekonomické zpomalení bude mít vliv v první řadě na nemovitosti typu B a druhořadé lokality. U prémiových nemovitostí v centrálních lokalitách očekáváme výrazně menší či minimální dopady vzhledem k velkému převisu poptávky nad jejich nabídkou, a to jak na investičním trhu, tak na trhu nájemních prostor. Zatímco krátkodobě očekáváme zhoršenou platební morálku u méně bonitních nájemců, převážně v maloobchodním a hotelovém segmentu, tak dlouhodobě převáží znovu nastartovaná masivní monetárně expanzivní opatření, která byla historicky hlavním tahounem růstu cen komerčních nemovitostí.

ČS nemovitostní fond

Tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu jsou stabilní, s potenciálem dalšího růstu v dlouhodobém horizontu. V následujících měsících očekáváme minimální pohyby v hodnotách nemovitostí v portfoliu fondu, a to jak vzhledem k silnému investičnímu trhu ve středoevropském regionu, tak i k převažujícímu prémiovému charakteru nemovitostí v portfoliu fondu.



City Tower, Praha

Co se týká nejstabilnější složky výnosu fondu, příjmu z pronájmu, ten je zajištěn dlouhodobými smlouvami s bonitními nájemci budov, kteří mají dostatek finančních zdrojů na pokrytí nájemného bez ohledu na zaváděná omezení spojená s pandemií COVID-19. Průměrný výnos z nájemného k 31/12/2019 byl 5,78 % a průměrná doba expirace nájemních smluv cca 3,5 roku. Snížení úrovně inkasovaného nájemného v rámci renegotiací expirujících nájemních smluv neočekáváme. U maloobchodních prostor je možné očekávat krátkodobě zhoršenou platební morálku.

Prostředky v likvidní složce fondu, tzn. prostředky uložené v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění odkupujících podílníků, jsou zhodnocovány na úrovni výnosů nástrojů peněžního trhu. I zde předpokládáme pokračující pozitivní zhodnocení spravovaných aktiv. Očekávané snížení průměrného zhodnocení u likvidní

složky v reakci na snížení základní sazby ČNB o 50 b. b. bude částečně kompenzováno vysokou mírou zainvestovanosti ČS nemovitostního fondu.

Aktuální zainvestovanost fondu, tedy podíl fondového kapitálu investovaný do nemovitostí, činí cca 73 %. V průběhu Q2/2020 očekáváme dokončení významné transakce, která dále vylepší výkonnostní potenciál a diverzifikaci ČS nemovitostního fondu.

Důležité upozornění

Všechny informace uvedené v tomto materiálu jsou pouze informativní a nezávazné a mohou být jednostranně kdykoli bez oznámení změněny. Veškeré zde obsažené informace a názory pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které Česká spořitelna, a. s., považuje za důvěryhodné, nicméně tímto nepřebírá záruku za jejich přesnost a úplnost.

Správcem ČS nemovitostního fondu je REICO, investiční společnost České spořitelny, a. s. Cena za obstarání koupě a prodeje podílových listů fondu je součástí Ceníku České spořitelny. Další informace, včetně úplných názvů fondů, naleznete ve Statutu fondu a Klíčových informacích pro investory (KIID), které Vám poskytneme ve všech pobočkách České spořitelny a na www.investicnicentrum.cz.

Tento materiál nebere v úvahu konkrétní investiční cíle, finanční situaci a další individuální podmínky potenciálních investorů. Před investicí by měl klient provést vlastní analýzu rizik z hlediska právních, daňových a účetních konsekvencí, aniž by se výlučně spoléhal na informace v tomto dokumentu, a případně konzultovat službu s daňovým či jiným poradcem.

Ceny investičních nástrojů uvedených v tomto dokumentu mohou stoupat nebo klesat v reakci na změny ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh investiční nástroje vnímá. Hodnota investice a příjem z ní mohou stoupat i klesat, přičemž není zaručena plná návratnost původně investované částky. Předchozí výkonnost nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.

Tento materiál vytvořila Česká spořitelna, a. s., útvar Wealth Management ve spolupráci s REICO investiční společností České spořitelny, a. s., a byl uvolněn k rozšiřování 19. 3. 2020.

Bližší informace o investiční strategii, parametrech produktu a možných rizicích, stejně jako veškeré další případné otázky týkající se investic, Vám rád zodpoví Váš bankéř či investiční specialista.