

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

SPECIÁLNÍ PŘÍLOHA

SVĚT NEMOVITOSTÍ

Realitní fondy

Jsou jedním z nejoblíbenějších způsobů, jak zhodnotit kapitál a ochránit ho před inflací. Při nedostatku zkušeností ale nesou i riziko.

Nizozemsko v Praze

Bentham Crouwel Architects neprosazuje úspěšné projekty jen v Nizozemsku. Stojí třeba i za návrhem nádraží v Brně.



Investice

Martin Petříček

martin.petricek@economia.cz



Realitní fondy v Česku. Kde hledat výnos a na co si dát pozor

Češi milují investice do nemovitostí, „cihla“ je pro mnohé symbolem jistoty. I proto zůstávají realty a realitní fondy jedním z nejoblíbenějších způsobů, jak zhodnotit kapitál a ochránit ho před inflací. Zjistili jsme, jaké příležitosti trh aktuálně nabízí, kde lze čekat zajímavé výnosy a na co si dát pozor. Nejtradičnější cestou je přímý nákup bytu, domu nebo komerčního prostoru za účelem pronájmu či spekulace na růst ceny. Vyžaduje ale vysoký vstupní kapitál, znalost trhu a často i osobní angažovanost při správě nemovitosti.

Stále více investorů proto volí realitní fondy, které umožňují investovat menší částky a využít profesionální správu portfolia. V Česku fungují desítky otevřených retailových fondů i fondů kvalifikovaných investorů s různou strategií, rizikovostí a likviditou. Zájem roste i o crowdfundingové platformy, které nabízejí možnost podílet se na konkrétních developerských projektech. Lákají na vyšší potenciální výnosy, ale nesou i vyšší rizika spojená s vývojem projektu nebo bonitou developera.

Nejvyšší, či nejstabilnější výnos

Při srovnání s přímým nákupem nabízejí nemovitostní fondy, zejména ty retailové, větší diverzifikaci a zpravidla vyšší likviditu. Podíly lze často prodat zpět fondu v řádu týdnů. Jan Traxler, privátní investiční poradce a odborný garant portálu Nemovitostni-fondy.cz a FKI-fondy.cz, říká, že čisté výnosy se u nemovitostních fondů zpravidla pohybují kolem pěti až osmi procent ročně a nejinak by tomu mělo být i v následujících letech. „Dlouhodobě díky inflačním doložkám tržby z nájmu pozvolna rostou a s tím i hodnota nemovitostí,“ říká.

Fondy kvalifikovaných investorů (FKI) jsou určeny pro zkušenější investory s vyšším kapitálem. Umožňují investovat do developmentu, úvěrových produktů či specifických segmentů. Výnosy zde mohou být vyšší, ale rizika také. Development je cyklický, nese riziko nedokončení projektu či změny tržních podmínek. FKI jsou z podstaty málo regulované, protože se počítá s tím, že investor rizika posoudí sám. Nízká regulace ale vede k široké paletě možností, kam investovat,“ upozorňuje Radim Dohnal z Capitalinked.com.

Odborníci se shodují, že v následujících letech bude trh atraktivní pro většinu realitních fondů. Nejvyšší výnosy lze obecně očekávat tam, kde se spojuje dlouhodobě silná poptávka, stabilní nájemci a schopnost fondu efektivně řídit náklady i obsazenost. To jsou i důvody, proč nejstabilnější zhodnocení přinášejí fondy zaměřené na retailové parky.

„Spolehlivě funguje i segment logistiky a slibně se vyvíjí také kancelářské budovy, které si v minulých letech prošly cenovou korekcí. Nejvyšší výnosy z nájmu obecně nabízejí výrobní areály, ty však patří k nejrizikovějším. Najít nového nájemce do výrobních prostor bývá složité,“ říká Traxler. Naopak nejnižší výnosy z nájmu dlouhodobě vykazují rezidenční

nemovitosti. Většinu zhodnocení u nich tvoří růst tržní ceny.

Podle Erika Janovského, partnera skupiny Mint, bude však význam nájemního bydlení dlouhodobě růst, hlavně ve větších městech. „U institucionálních pronajímatelů máte flexibilitu, kvalitu a transparentní přístup. Současně se nových bytů staví málo a pořízení vlastního bydlení je pro mnoho domácností složité,“ říká Janovský.

Podobně vidí budoucnost i Petr Škoch z Creditas investiční společnosti. „Mezi nejatraktivnějšími segmenty podle mě zůstanou logistické, skladové a výrobní areály. Následovat je bude rezidenční nájemní bydlení, a to vzhledem k problémům s dostupností vlastního bydlení a růstem nájmu.“

Jan Kolb z Wood & Company pak upozorňuje na kancelářské nemovitosti v Praze. „Firmy si opět začínají uvědomovat důležitost kvalit-

ního pracovního prostředí a jejich zaměstnanci stále více vnímají potřebu být jeho součástí. Nabídka moderních prostor je v Praze velmi omezená, což v kombinaci s vysokou poptávkou vytváří silný základ pro růst nájmu i hodnoty těchto aktiv,“ říká Kolb.

Atraktivitu realitních investic zásadně ovlivňuje vývoj úrokových sazeb a inflace. Vysoké úrokové sazby v posledních letech zdražily financování, což vedlo ke snížení investiční aktivity a poklesu cen některých komerčních nemovitostí. Zároveň klesl zájem o nové akvizice a fondy více zvažují návratnost investic. „Inflace naopak zvýšila provozní náklady, ale částečně byla kompenzována růstem nájmu, hlavně u logistických a retailových prostor,“ vysvětluje Škoch.

S postupným snižováním sazeb se však obliba realitních fondů i přímých investic zvedá. „Nižší sazby posilují atraktivitu realitních fondů. Klesající výnosnost spořicího produktu přivádí investory právě k nim, protože nabízí výhodný poměr výnosu a rizika,“ doplňuje Kolb.

Jak vybrat ten správný

Pro úspěch investice je klíčový výběr vhodného fondu. Odborníci se shodují, že základem je pochopit, jak fond generuje výnos. Zda spravuje a pronajímá již hotové nemovitosti, věnuje se developmentu nebo například poskytuje úvěry developerům. „Development je výrazně rizikovější, ale také potenciálně výnosnější. Některé fondy to i různě kombinují a další třeba jen poskytují účelové půjčky developerům, to je zase jiný druh byznysu a rizika,“ upozorňuje Traxler.

Investor by měl také věnovat pozornost tomu, kdo za fondem stojí. „Zkušenost, důvěryhodnost a motivace týmu jsou klíčové. Vel-

byste neměli investovat do fondu, pokud se vám jeho projekty nelíbí,“ připomíná Traxler. Důležité je sledovat i historickou výkonnost, i když nezaručuje budoucí výnosy.

U FKI fondů je podle Dohnala zásadní možnost nahlédnout do znaleckých posudků a pečlivě zvažovat rizika. „I mírná změna diskontní sazby silně změní výslednou cenu. Při rozhodování o investici do nemovitostních FKI bych trval na možnosti nahlédnout do posledního i předposledního posudku,“ říká Dohnal.

Konkurence roste, prostor ubývá

Český trh je dnes podle expertů silně konkurenční, zejména v oblasti fondů zaměřených na pronájem nemovitostí. Na portále Nemovitostni-fondy.cz je nyní 35 otevřených nemovitostních fondů zaměřených primárně na pronájem nemovitostí, na sesterském portále FKI-fondy.cz pak dalších 24 FKI fondů zaměřených primárně na development.

„Zakládat dnes další realitní fond dle mého názoru nemá smysl, konkurence už je obrovská a před novými fondy má velký náskok,“ konstatuje Traxler. Důvody jsou jednoduché: každý investor dá raději přednost již velkému zavedenému fondu než nějakému malému novému hráči. Šanci mohou podle něj mít fondy od velkých developerů, případně od bank.

S růstem objemu spravovaných prostředků se české fondy častěji poohlížejí po příležitostech v zahraničí. „Je to logický krok, jak pokračovat v růstu,“ říká Kolb. Potvrzují to i čísla: ve střední a východní Evropě byl loni se zhruba čtvrtinovým podílem na celkovém objemu investic český kapitál nejaktivnější. Podle Trčky se však letos na domácím trhu objevuje velké množství zajímavých nemovitostí, nejenom v kancelářském segmentu.



Realitní fondy se těší rostoucí oblibě. To díky výhodným výnosům i dobré likviditě.

Foto: Shutterstock

~
Nejvyšší výnosy bývají tam, kde se spojuje silná poptávka, stabilní nájemci a schopnost fondu efektivně řídit náklady i obsazenost.

kou roli hraje také samotná strategie fondu,“ říká Kolb. Spoluzakladatel nemovitostního fondu Trigea Tomáš Trčka doporučuje sledovat zejména manažery fondů a jejich dlouhodobé cíle. „Důvěru by měly dostat etablované fondy s transparentní strategií a vizí. Určitě bych se vyhnul fondům, které vytvořil a spravuje například developer proto, aby do fondu mohl prodávat svoje nemovitosti,“ říká Trčka.

Dalším krokem je analýza portfolia. Jaké nemovitosti fond vlastní, jaká je jejich obsazenost, délka nájemních smluv (WAULT), úvěrové zatížení (LTV) a náklady na správu. „Nikdy

Investice do realitních fondů nejsou bez rizika. Kromě tržních výkyvů, změn v poptávce či úrokových sazbách je třeba sledovat i míru zadlužení fondu, kvalitu správy a transparentnost. „Pokud se jedná o nemovitostní FKI, pak je nutné vnímat i délku investice, která zpravidla bývá tři a více let,“ upozorňuje Tomáš Oplištil z Realia Group.

Rizikem je i případná koncentrace portfolia na jeden segment nebo region, stejně jako závislost na konkrétním nájemci. U developmentu zase hrozí zpoždění, nedokončení nebo změna tržních podmínek. Nedokončený projekt ale nepřináší ani žádný reálný výnos.

► Data

Aleš Vojtěch, Michal Vocel
autori@economia.cz



Nový byt přímo v centru Prahy? Připravte si skoro čtvrt milionu korun na metr



Proklikejte si
všechna data
na **HN.cz**

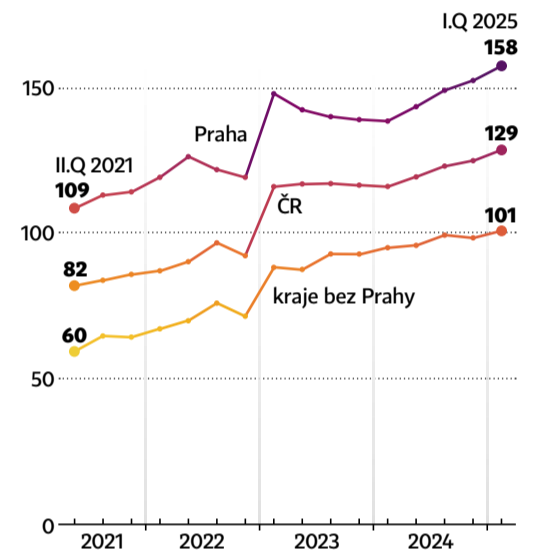
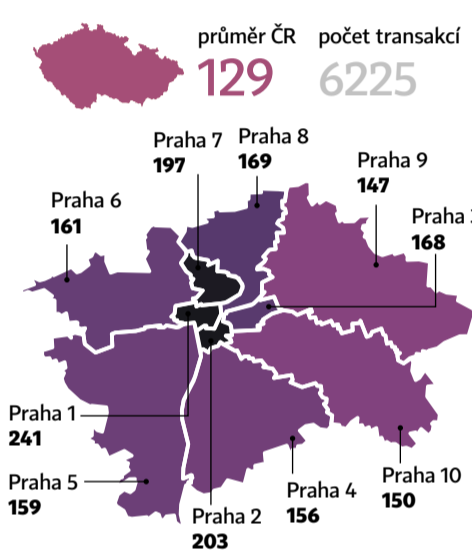
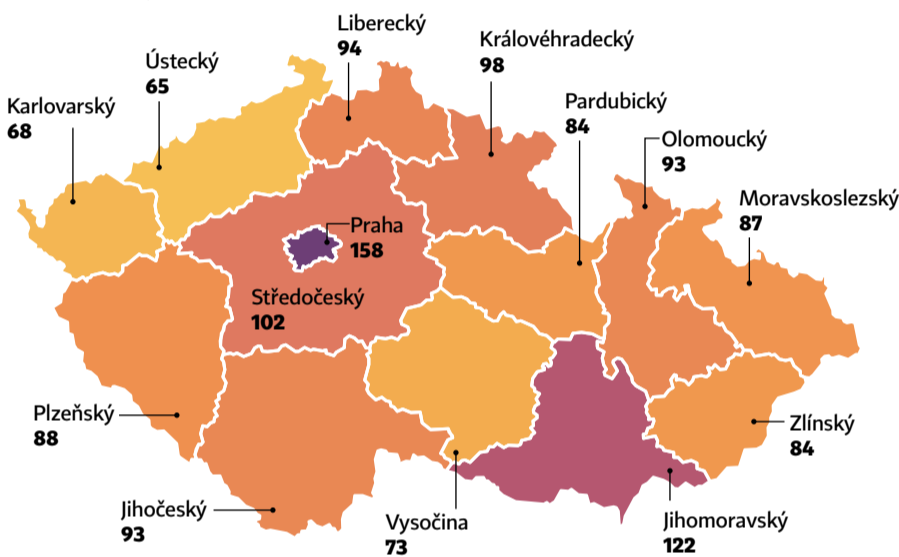
Ceny nemovitostí v Česku lámou další a další rekordy. Byty v novostavbách, kterých se v prvním čtvrtletí roku prodávalo nejvíc, stály v Česku v průměru téměř 129 tisíc korun za metr čtvereční. V samotném centru Prahy si ale kupci museli připravit skoro 241 tisíc za metr. Cihlové byty pak vycházely v celorepublikovém průměru skoro na 82 tisíc a panelové na 62 tisíc korun za metr, vyplývá z analýzy Hypox Semafor, kterou připravuje společnost Flat Zone.

Za kolik se prodávají byty

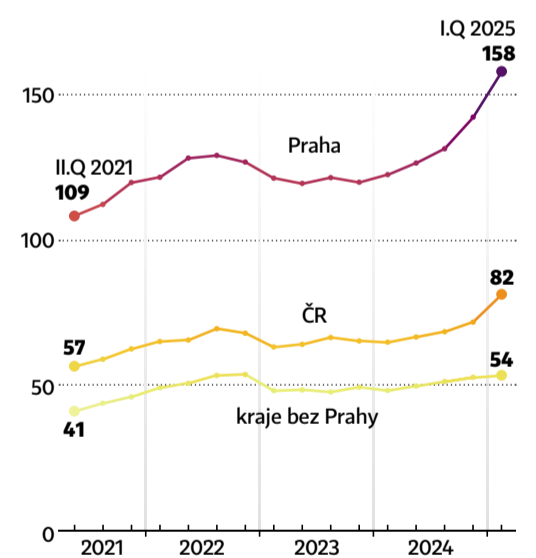
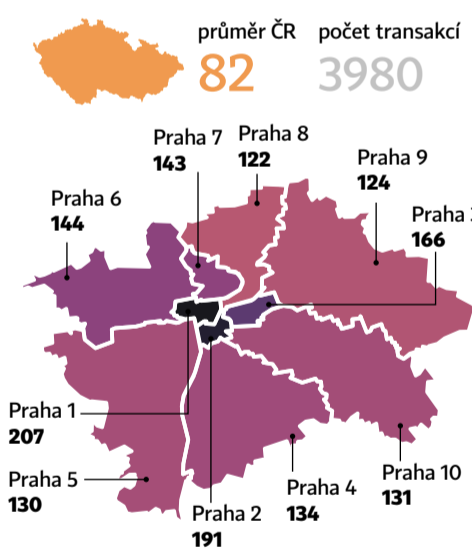
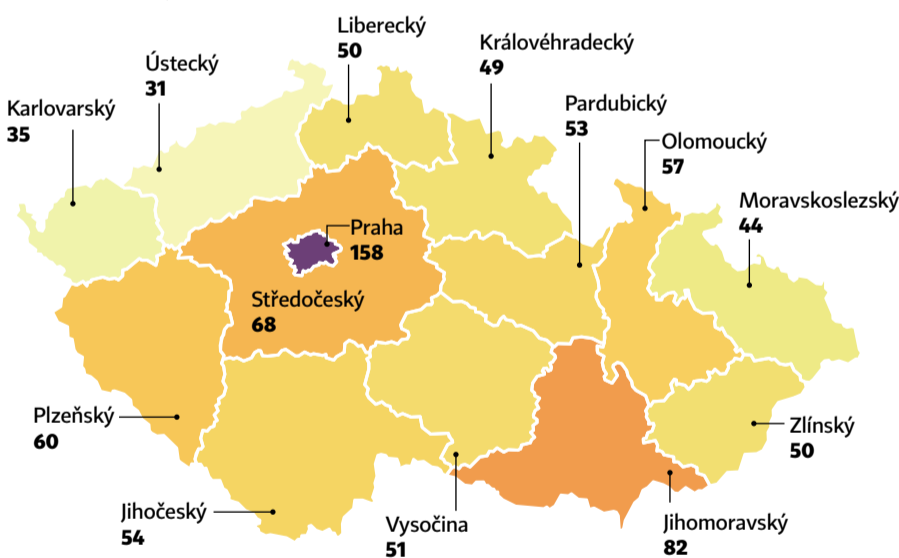
(v tisících Kč/m², I.Q 2025)



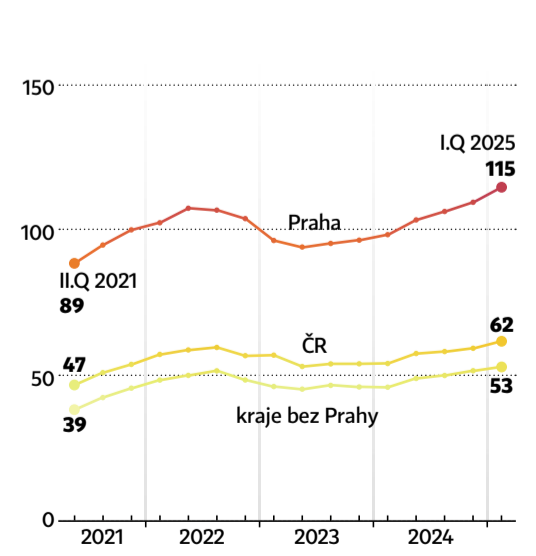
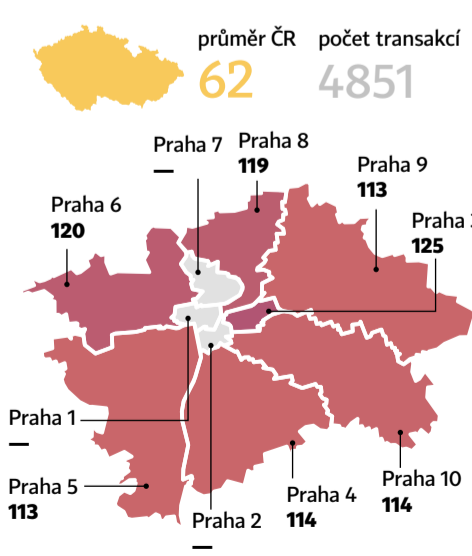
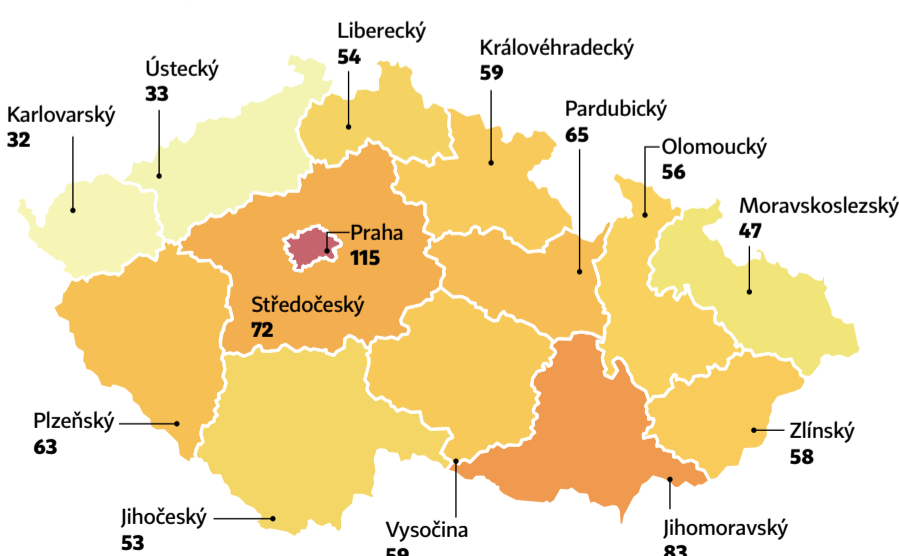
Novostavby



Cihlové domy



Panelové domy



Zdroj: Hypox Semafor, Flat Zone

• Rozhovor

Martina Marečková
martina.mareckova@hn.cz



Zabrat místo autem, nebo kolem? Města budou muset volit, říká Pascal Cornips

Benthem Crouwel Architects patří mezi zavedená studia v domovském Nizozemsku a zároveň se úspěšně prosazuje i v cizině. V Česku by se těžko hledal další architektonický ateliér ze zahraničí, kterému se v posledních letech podařilo získat tolik pozoruhodných zakázek od soukromých i veřejných investorů.

Studio stojí za návrhem budoucího brněnského nádraží, ale i staveb pro nejbohatší tuzemské developery. „Český trh je pro nás úspěšný a i naši klienti jsou spokojeni s naší odborností, proto budeme rádi dělat v Česku další projekty,“ říká Pascal Cornips, partner společnosti Benthem Crouwel Architects.

Jako první jste v Česku získali projekt Residence Nádraží Žižkov. Bytový komplex měl podle představ investora na základě výjimky stát už před šesti lety, ale jeho výstavba by se měla rozjet až v roce příštím. Praha pro celé území nákladového nádraží Žižkov schválila změnu územního plánu teprve letos v dubnu. Je dobře, že se projekt zdržel?

Obecně si nemyslím, že to je výhoda. Existuje ale řada důvodů, proč projekty trvají dlouho. Jsme na to u dlouhodobých projektů, do nichž je zapojena řada účastníků nebo se nacházejí ve složité lokalitě, poměrně zvyklí. Na stejné věci narážíme v Nizozemsku i dalších zemích, kde pracujeme.

Časová náročnost je jedna z velkých výzev v realitní branži, potažmo ve stavebnictví. Měníme města a způsob života v nich a chceme je přetvářet k lepšímu.

Je návrh i po šesti letech stále aktuální? Jste otevřeni drobným úpravám?

I po této době stále vnímám kvalitu a sílu projektu. Dochází k drobným úpravám, například ve vnitřních dispozicích, ale jde pouze o změny k lepšímu. Podstata návrhu se nezměnila, je stále stejná.

Říkáte, že jste zvyklí čekat, jak je to s rychlostí vyřízení projektů jinde?

Každá země má své vlastní specifické problémy, se kterými se musí vypořádat. Ať už jde o povolování nebo kapacity dodavatele, což může výstavbu zpozdit také.

V bezprostředním okolí a díky výjimce částečně i samotném areálu nákladového nádraží Žižkov se už řada bytových domů postavila. V plánu je výstavba tramvajové trati, cyklostezky, školek, škol, zeleně i rekonstrukce památkově chráněné budovy. Jak se vám plány zamlouvají?

Něco jsem zaznamenal, ale nemám vyčerpávající přehled o tom, co se v území děje. Chápu ambice zlepšit veřejnou dopravu a kvalitu to-

hoto velmi důležitého přestupního uzlu. Naše zkušenost s městy, jako je Brno, ale také Amsterdam a Rotterdam, je taková, že nádraží mohou zvýšit potenciál rozvoje města. Ale je zde mnoho zainteresovaných stran – město, jeho obyvatelé, developři a v případě Česka také Správa železnic. Ti všichni mají své vlastní priority a ambice.

Obzvlášť projekty vlakových nádraží jsou složité a hledání jednoduchého řešení je to, co nás architektky baví dělat. Trvají dlouho a jsou s nimi spojené vysoké investice. Je opravdu klíčové, aby se to nakonec povedlo. Jsem skutečně zvědavý, co se v příštích letech bude dít s hlavním nádražím v Praze.

Zmínili jste Brno, kde se postaví podle vašeho návrhu nové nádraží. Tento projekt, zdá se, běží podle harmonogramu. Plánujete se do projektu zapojit v budoucnu nad rámec autorského dozoru?

Projekt vstupuje do další fáze týkající se projektové dokumentace a budeme se na něm podílet. Otázkou je, v jakém rozsahu. Jsme připraveni přinést naše odborné znalosti do dalších etap. Rádi bychom se plně zapojili až do konce projektu. Nejsme tam jen od toho, abychom udělali krásný návrh. Máme zkušenosti s projekty vlakových nádraží v Nizozemsku i jinde v Evropě.

Návrh nádraží v Brně jste zpracovali společně s nizozemským studiem West 8. Liší se jeho design od jiných nádraží, která jste navrhovali?

S West 8 spolupracujeme často a zásadní je pro nás i náš lokální partner – ateliér A8000.

Samozřejmě určité konkrétní věci tam byly odlišné, ale řekl bych, že šlo o maličkosti. Vytváříme design, který odpovídá zkušenostem cestujících. Cílem je, aby se lidé na velkém nádraží dokázali dobře zorientovat. Druhá věc je, že by nádraží mělo být z provozního hlediska vždy funkční. A možná třetí věc je kulturní kontext a ten je opravdu specifický pro město Brno a velmi se liší od stanic, které jsme navrhli v Nizozemsku nebo v Paříži.

Myslím, že jedním z důvodů, proč jsme v této soutěži uspěli, bylo to, že jsme veřejný

interiér v nádražní hale vyprojektovali tak, aby zapadl do architektonického kontextu města Brna. A platí to o to více, že se jedná o nové nádraží. Oblouky, které jsme navrhli, poskytují prostor pro cestující. Myslím, že jsou klíčovým prvkem projektu. Letiště může být kdekoli, ale vlakové nádraží by mělo skutečně odrážet příjezd do města, a tedy i kulturu tohoto města.

Pro Nizozemsko nebo třeba dánskou Kodaň je specifická pokročilá infrastruktura pro cyklisty. A to včetně parkovacích kapacit u nádraží. Získává cyklo doprava na oblíbené i v zemích, které nejsou tak rovinaté?

Navštěvují nás hodně projektové skupiny ze zahraničí, které si do Nizozemska přijíždějí prohlédnout cyklistickou infrastrukturu. Takže ano, vidíme rostoucí popularitu a zájem o jízdní kola, například v Paříži.

V požadavcích na nové nádraží v Brně je samozřejmě i úschovna kol. Hodně jsme při návrhu rozmýšleli, kam ji umístit a jakou by měla mít kapacitu. Nakonec jsme pro ni vytvořili dvě místa, aby měli lidé dokonalé napojení na cyklotrasy. Když totiž úschovnu kol dáte na správné místo, lidé budou jezdit na kolech více.

Je pravda, že v Česku máte kopce a jinou krajinu než u nás, ale jízdní kolo není v Nizozemsku oblíbené jen proto, že je tam rovina. Myslím, že je populární i z toho důvodu, že nezabere tolik místa jako auto. Ve městech se tvoří dopravní zácpy, proto budou kola podle

~
V zahraničí potřebujeme místní partnery. Spolupráce s těmi v Česku se nám zamlouvá.

mě čím dál důležitější, protože všechna rostoucí města se potýkají s omezeným prostorem. A kopce lze dnes snadno překonat díky elektrokolům. Takže si myslím, že význam cyklo dopravy do budoucna vzroste.

Samozřejmě nové brněnské nádraží bude mít parkoviště pro auta, ale pokud by obliba kol v budoucnu vzrostla na úkor automobilů, návrh umožňuje přeměnit parkovací místa za stání pro jízdní kola.

Všimla jsem si, že se v architektonických soutěžích nezdá spojovat s jinými ateliéry. Děláte to běžně i doma v Nizozemsku, nebo je to spíše vaše strategie v Česku a jinde v zahraničí?

Přesně tak, je to naše strategie pro mezinárodní projekty. V rámci Nizozemska si zvládneme udělat v podstatě všechno sami, přesto navazujeme spolupráce i doma. V zahraničí však místní partnery potřebujeme a spolupráce s nimi se nám docela zamlouvá. Věnujeme hodně úsilí, abychom našli ty správné. Do spolupráce přinášíme naše odborné znalosti z Nizozemska, ale zároveň si uvědomujeme, že na novém trhu potřebujeme lokální experty – architektky, inženýry či konzultanty. A navíc si myslím, že tato spolupráce nespočívá jen ve výpomoci, ale představuje skutečné propojení, jež přináší mnoho tvůrčí síly a posiluje obě strany.



Architekt Pascal Cornips ze studia Benthem Crouwel Architects říká, že je baví hledat jednoduchá řešení i u těch nejsložitějších projektů.
Foto: Benthem Crouwel Architects



Nádraží v Rotterdamu. Kromě toho, že má naplno sloužit cestujícím, je koncipované tak, aby odpovídalo charakteru města.
Foto: Benthem Crowel Architects

Napadá vás něco konkrétního, co jste si ze spolupráce s architekty ze zahraničí odnesli nebo oni od vás?

Například na českém trhu se byty navrhují v kategoriích 2+kk, 3+kk, 4+kk. To je základní znalost, ale pro nás je to nové, protože v Nizozemsku máme jinou typologii bydlení. Z toho důvodu se lokální partner hodí. Na druhou stranu dokážeme do projektu přinést nový pohled na věc. Je fascinující sledovat, jak kombinací různých znalostí vzniká něco nového – třeba nový typ bytu nebo městského domu. Právě spolupráce napříč obory často přináší nejzajímavější inovace.

Odkud berete inspiraci pro práci vy?

Myslím, že ji vždy nejprve ovlivňuje lokalita, následují otázky – co klient hledá, jaký problém potřebujeme vyřešit a podobně. Když se

podíváte na naše české projekty – a všechny jsou poměrně velkého rozsahu – jak na Žižkově, tak i ve Čtvrtém kvadrantu, uvidíte, že jsme se při návrhu inspirovali konkrétní lokalitou.

Brownfield s bývalou železniční tratí v kombinaci s kvalitou zeleně na Žižkově a jeho krásnými parky nás přiměly vyprojektovat urbanistické schéma, které se od toho standardního opravdu liší. Inspirovali jsme se zakřivenými liniemi kolejí a zelení. Místo bloků budov podél ulice nebo standardních městských bloků jsme umístili všechny budovy podél křivky linie pozemku a vytvořili v centru projektu velký krásný park.

Váš projekt se od okolních rezidenčních bloků skutečně liší, ale nenahrála tomu sku-

tečnost, že pozemek pro Rezidenci nádraží Žižkov je na rohu a ve tvaru trojúhelníku?

Ano, to máte pravdu. A možná že kombinace standardních projektů a toho našeho je správná, protože přináší do oblasti kontrast.

Už jste zmínil projekt Čtvrtý kvadrant na dostavbu Vítězného náměstí v Praze 6. Jak pokračuje?

Dokončili jsme architektonickou studii a začali jsme pracovat na územním rozhodnutí. Budeme připravovat veškerou dokumentaci pro povolení. Tento projekt jde zatím o něco rychleji než na Žižkově. Investor projednává záměr s různými odbory, IPR, památkáři... Na tomto projektu spolupracujeme s místním studiem OVA, v němž pracují velmi talentovaní lidé. Na českém trhu fungují mezinárodní architektonická studia, ale je tu také dost kvalitních českých ateliérů.

Jak nalézáte do projektů české partnery?

Různě. Začalo to výběrovým řízením na terminál pražského letiště. To jsme nevyhráli, ale seznámili jsme se díky němu se studiem ra15, s nímž jsme společně soutěžili na projektu Rezidence Nádraží Žižkov. Později jsem se na jiné soutěži seznámil s panem Opočenským z OVA. Párkrát jsem seděl také v porotě architektonické soutěže. Poznal jsem tu už hodně lidí. Češi jsou docela otevření a vaše kultura se mi líbí.

V Česku stojí váš ateliér ještě za projektem Valley Olbrachtova, který je o urbanistickém řešení budoucí stanice metra D Olbrachtova v Praze. Ucházíte se o další zakázky na českém trhu?

Určitě chceme získat další, ale v tuto chvíli nemůžu oznámit nic aktuálního. Myslím, že český trh je pro nás úspěšný a i klienti jsou s naší odborností spokojeni. Proto se budeme rádi podílet i na dalších projektech v Česku.

Jaké jsou podle vás do budoucna největší výzvy designu pro architekty. Je to udržitelnost, normy nebo standardy bydlení, rostající se města...?

Řekl bych, že všechny věci, které jste zmínila, jsou relevantní. Možná i zásadní. Myslím, že růst měst není takový problém, ale postupy a regulace se budou muset vyřešit, jinak se příliš zpomalíme. Možná největší výzvy se týkají životního prostředí a udržitelnosti. Vidíme to na každém našem projektu a z každého z nich se učíme více. Domnívám se přitom, že naším úkolem je stavět udržitelně. Znalosti a technologie jsou již poměrně daleko, ale musí najít rovnováhu také s finančním kontextem.

Hodně lidí vnímá udržitelnější výstavbu za náležitou. Jde o to, aby nebyla dražší, ale stala se tou nejlepší alternativou i z finančních nákladů.

Snažíme se navrhovat udržitelné budovy v kontextu modulárního designu, materiálů, ale také energií. Je potřeba zcela změnit způsob, jakým přemýšlíme a navrhujeme. Už to nemůžeme dělat tím starým. Budovy jsou dnes zdravější, naše města lepší, zelenější, lépe propojená veřejnou dopravou.

Kdybyste měl jmenovat jen jeden projekt, který z nich je pro vás osobně důležitý?

Hlavní nádraží v Brně. Je to velmi dobrý příklad odborných znalostí naší kanceláře. Má velký význam pro veřejnou sféru a stejně tak i pro město Brno. Nejedná se ale jen o architekturu ve smyslu krásné budovy. Skutečně jde o rozvoj této nové části města. O náměstí, park, dostupnost tramvaje na vlakové nádraží, stejně tak pěší přístup k ní. Nové nádraží v Brně se stane důležitou součástí městského života, má význam pro spoustu různých lidí a podstatně je i pro mě osobně. Je čest navrhovat takové projekty.

• Komentář

Nová pravidla DPH u nemovitostí. Co se mění od července 2025?

Denisa Krocová, Manager Tax, BDO

Rozsáhlá novela zákona o dani z přidané hodnoty (DPH) zveřejněná v prosinci loňského roku přinesla mnoho změn. Většina z nich začala platit od letošního 1. ledna. Novinky související s nemovitými věcmi byly schváleny s posunutou účinností od 1. července letošního roku. A to zřejmě proto, aby se na ně veřejnost, zejména podnikatelé v oblasti developmentu, stihli dostatečně připravit. Jaké nejpodstatnější změny se vás mohou dotknout?

Nejvýznamnější změnou je v první řadě nový koncept zdanění novostaveb. Od 1. července bude DPH podléhat pouze první dodání novostavby uskutečněné během dvou let primárně od kolaudace. Další případné předprodeje, i pokud k nim dojde během dvouleté lhůty, již budou osvobozeny od DPH. Při současné úpravě je přitom nutné zdanit veškeré dodatky, ke kterým dojde během podstatně delší pětileté lhůty.

Pokud by k prvnímu dodání novostavby došlo až po uplynutí dvou let, například v případě, že se majitel rozhodne nemovitost po dokončení pronajmát, bude takové dodání také osvobozené.

Možnost takzvaného dobrovolného zdanění ale i nadále zůstává platná. Záleží ovšem na plátcích, zda nemovitost DPH zatíží. Často se tak děje z důvodu zachování souvisejícího nároku na odpočet. Je-li kupujícím plátec, nebo nově i osoba registrovaná k dani v jiném členském státě EU, musí k tomuto dobrovolnému zdanění udělit souhlas. Zároveň i pronájem prostor sloužící k ekonomické činnosti nájemce bude nově možné dobrovolně zatížit DPH i pro osobu registrovanou k dani v EU, a to i bez jejího souhlasu.

Nová úprava zákona mění také definici takzvané podstatné změny dokončené stavby, která může znovu spustit povinnost zdanit dodání starší nemovitosti. Za podstatnou změnu se nově považuje situace, kdy stavební práce vedou ke změně využití nebo podmínek obývání daného objektu – typicky se jedná o rekonstrukce, nástavby, přístavby nebo rozsáhlé opravy. Zároveň však musí náklady na tyto úpravy, vynaložené osobou, která bude nemovitost následně prodávat, přesáhnout 30 procent základu daně z úplaty za toto dodání.

Pokud jsou obě podmínky splněny, první následující dodání takto změněné nemovitosti podléhá DPH. Povinnost zdanit dodání se přitom vztahuje i na případy, kdy samotná

podstatná změna ještě není dokončena. Daně nová povinnost však končí po uplynutí dvou let od dokončení změny, zpravidla tedy od kolaudace.

Zda bude prodej zatížen DPH, nebo od ní bude osvobozen, tak nově může ovlivnit i samotná výše prodejní ceny po provedení změny.

Aktualizovaná byla i definice stavebního pozemku, jehož dodání v rámci ekonomické činnosti plátců vždy podléhá 21 procentní sazbě DPH. Nově zákon výslovně uvádí konkrétní správní úkony, které z pozemku činí stavební pozemek pro účely DPH.

Stavebním pozemkem se tak rozumí pozemek, na němž lze – na základě územně plánovací dokumentace vydané obcí, vymezením zastavěného území nebo rozhodnutím stavebního úřadu – umístit stavbu pevně spojenou se zemí.

Nadále platí, že také přípravné stavební práce, jako je odlesnění, úprava terénu, přivedení sítí nebo zpevnění přístupových cest, mohou z pozemku učinit stavební pozemek, pokud jejich účelem je budoucí výstavba.

Výjimku představují případy, kdy je z objektivních okolností zřejmé, že pozemek, byť formálně zastavitelný, nelze zastavět stavbou pevně spojenou se zemí, nebo je takové zastavení krajně nepravděpodobné.

Pro určení stavby bytového a rodinného domu bude nově rozhodující aktuální nebo u rozestavěných staveb budoucí zápis způsobu využití v Registru územní identifikace adres a nemovitostí (RÚIAN) a ruší se tak odkaz na stavební zákon.

V neposlední řadě je důležité připomenout změnu týkající se odvodu DPH při dodání nemovitosti vlastnímu zaměstnanci plátců, která je účinná již od začátku tohoto roku. Zaměstnanec se nově považuje za takzvanou spojenou osobu z pohledu DPH při dodání nemovité věci. Proto je třeba nově odvést DPH z takzvané ceny obvyklé, pokud by úplata za danou nemovitost byla nižší než její tržní cena.

Denisa Krocová



BeNative

Jan Záluský
autori@economia.cz

Investice do nemovitostí může zhatit energetická neefektivita a skryté vady

O dobré nemovitosti už nerozhoduje jen lokalita, předpokládaný výnos a cena za metr čtvereční. V době energetické nestability, klimatických změn a rostoucí digitalizace je klíčové porozumět, co se skrývá za fasádou.

Vysoké provozní náklady, zastaralé technologie a špatná energetická efektivita. To jsou faktory, které snižují atraktivitu komerčních nemovitostí. Investoři i nájemci dnes požadují víc než jen dobrou lokalitu – chtějí data, úspory, ESG (environment, social, governance) strategii a technologickou připravenost. Do realitního trhu stále více promlouvají technologie, digitalizace provozu budov se dnes považuje za nový standard.

Data od správy budov nestačí

„Investoři potřebují mít objektivní přehled o skutečném stavu nemovitostí. Nejen v okamžiku koupě, ale i v rámci dlouhodobého řízení svého portfolia, aby byli schopni přesněji odhadnout budoucí náklady, identifikovat skrytá rizika a stanovit realistickou návratnost plánovaných investic. Bez kvalitního technicko-ekonomického auditu dnes vstupujete do transakce prakticky naslepo,“ upozorňuje Simon Palupčík, senior manažer poradenské společnosti BDO působící přes třicet let na tuzemském trhu.

Audit zkoumá nejen technický stav, ale také ekonomickou udržitelnost provozu, smluvní vztahy a investiční potřeby v horizontu až deseti let. V mnoha případech investoři bez auditu podcení náklady životního cyklu nemovitosti. Až při provozu se pak ukáže, že je nutné investovat do výměny technologií, oprav pláště budovy či do řešení poruch, které nebyly zřejmé při běžné prohlídce.

Experti radí studovat dokumentaci budovy, statistiku závad a všechny systémy za osobní účasti klienta řádně odzkoušet. Samotná existence revizních zpráv, stejně jako zajištění správy profesionálním facility managementem (správou budov – pozn. red.) společností, nemusí garantovat dobrou kondici objektu.

„Facility manažeři mohou mít tendenci bezproblémovost papírově vykazovat a podceňovat údržbu. To se následně projeví nečekanými závadami a provozními výpadky – výtahů, klimatizace, topení, případně může zatékat do střechy –, to vše může způsobit neplánované investice. Investor je pak nucen poskytnout slevy z nájemného, či dokonce nájemce ztrácí. Pokud se k tomu přidá nedostatečné pojištění ošetření, plánovaná finanční udržitelnost investice bere rychle za své,“ varuje Zdeněk Zabilanský, senior manažer BDO.

Investoři by také měli zvážit možnost ponechat část kupní ceny dočasně stranou jako záruku proti případným skrytým vadám. Tento postup, běžný v některých zemích západní Evropy, umožňuje řešit případné škody bez nutnosti zdlouhavého soudního sporu.

Co půjde do šrotu

Jedním z nejrychleji návratných opatření je zvýšení energetické efektivity. Typicky se jedná o výměnu starých motorů, čerpadel a osvětlovacích těles, zónovou regulaci vytápění, nasazení LED osvětlení, EC ventilátorů nebo motorů třídy IE3+. Návratnost těchto investic bývá obvykle mezi dvěma až pěti lety.

„Základní modernizace technologií může mít významný dopad na provozní náklady,“ říká Zdeněk Kaplan, senior manažer BDO, a dodává: „Důležitá je i automatizace. Zařízení běží jen tehdy, když je to skutečně potřeba.“

Další opatření zahrnují snižování ztrát a rekuperaci tepla. Firmy instalují ORC systémy (systémy k výrobě elektřiny nebo tepla – pozn. red.) nebo výměníky pro zpětné získávání energie. Zateplení rozvodů, izolace technologických zařízení a rekuperace vzduchu přispívají ke zlepšení tepelné bilance.

K efektivnímu řízení spotřeby energie poslouží také kontrola nákladové struktury a porov-

nání provozních výdajů s podobnými objekty. Na základě těchto dat lze odhalit nesrovnalosti, přenastavit služby nebo optimalizovat smluvní podmínky s dodavatelem energií a údržby.

Efektivním nástrojem pro optimalizaci spotřeby energie v budovách je systém řízení energetiky budovy BEMS (Building Energy Management System). Funguje jako digitální mozek budovy – shromažďuje data z měřidel, čidel a zařízení (světla, výtahy, CO₂ senzory), vyhodnocuje je a automaticky upravuje provoz.

„Dobře nastavený BEMS přináší úspory mezi 10–30 procenty v závislosti na stavu budovy, předchází poruchám a zvyšuje komfort,“ říká Kaplan. Moderní systémy umožňují noční útlum, regulaci podle obsazenosti, monitoring kvality vzduchu a integraci s ERP (podnikovým informačním systémem – pozn. red.) i správou dobíjecích stanic.

Přesné řízení usnadňuje ESG reporting a certifikaci budov – například LEED či BREEAM. Internet věcí (IoT), edge zařízení a mobilní aplikace zajišťují vzdálený dohled i prediktivní údržbu, která předchází nežádoucím výpadkům a prodlužuje životnost technologií.

Vyrábějte vlastní energii

Nestabilita trhu s energiemi vede firmy k investicím do vlastní výroby elektřiny: fotovoltaiky, kogenerace a hybridních systémů. Ty kombinují výrobu, bateriová úložiště a případně záložní zdroje.

„Nejde jen o úspory, ale i o nezávislost a bezpečnost provozu. Stále více firem se snaží zbavit jednostranné závislosti na dodávkách energie od velkých distributorů. Vlastní výroba energie umožňuje i lepší predikovatelnost nákladů,“ vysvětluje Kaplan. Výhodou jsou i energetické komunity – skupiny objektů sdílející přebytek energie v rámci jednoho firemního areálu.

Flexibilita spotřeby umožňuje optimalizovat náklady a přizpůsobit spotřebu cenám.

Máte ESG report? A můžeme ho vidět?

Evropská regulace přináší nové požadavky vyplývající ze směrnice CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) a systému emisních povolenek EU ETS. Ty nutí firmy sledovat a snižovat svou uhlíkovou stopu. „Dekarbonizace není jen otázkou image. Je podmínkou přístupu ke kapitálu i konkurenceschopnosti,“ konstatuje Palupčík. Firmy proto přecházejí na obnovitelné zdroje (FVE, vítr, bioplyn), elektrifikují procesy, zavádějí tepelná čerpadla a kompenzační opatření jako výsadbu stromů nebo nákup uhlíkových kreditů.

„Stále více firem instaluje fotovoltaické panely na střechy svých budov, případně buduje větrné turbíny tam, kde to přírodní podmínky umožňují. V některých sektorech, jako je zemědělství nebo potravinářství, se ve větší míře využívá také bioplyn. Vzniká z organických odpadů a lze jej využít k výrobě tepla, elektřiny nebo jej upravit na biometan a následně vtlačit do plynárenských distribučních soustav,“ popisuje Kaplan.

Experti také sledují, jak si v souladu s globálními cíli Pařížské dohody stále více firem stanovuje ambiciózní cíle dosáhnout uhlíkové neutrality nejpozději do roku 2050. „Tyto závazky ale nezůstávají jen na papíře. Firmy připravují detailní klimatické strategie, které zahrnují konkrétní milníky a časový plán,“ říká Palupčík.

Nájemci dnes vyžadují ESG certifikace, nízké emise a provozní efektivitu. Budovy bez dat o Scope 2 a Scope 3 mohou být vyřazeny z tendrů a stát se obtížně pronajimatelnými. „Někteří nájemci si bez ESG reportu objekt ani neprohlédnou,“ upozorňuje Zabilanský. Právě proto je sběr kvalitních dat, jejich analýza a prezentace v souladu s očekáváním trhu zásadní součástí řízení aktiv.

Budoucnost realitního trhu se formuje teď. Mezi úspěšné nemovitosti se zařadí ty, které kombinují provozní úspory, digitální kont-



Audit jako punc kvality Nemovitost by měla být posuzována z několika hledisek. Podstatný je technický stav, energetická náročnost i životnost budovy, ale i vybavení. Investor by měl zohlednit všechna potenciální rizika. **Foto: Shutterstock**

~
Investoři často bez auditu podcení náklady životního cyklu nemovitosti. Závady se pak odhalí až při provozu.

Firmy využívají elektřinu v době nízkých tarifů a někdy poskytují služby výkonové rovnováhy (například frekvenční stabilizaci). Nové modely umožňují decentralizaci výroby, efektivní uchovávání přebytků a jejich sdílení v rámci komunitního systému.

Mezi pokročilejší přístupy patří také schopnost dynamicky řídit zátěž budovy, přepínat mezi vlastní výrobou a odběrem ze sítě a reagovat na aktuální tržní cenu energie. Takové systémy bývají propojeny s energetickými burzami nebo s agregátory flexibility.

rolu, vlastní energii a ESG strategii. Ostatní zůstanou pozadu.

„Budoucnost patří těm, kteří zvládnou provozní efektivitu, ESG strategii a technologickou připravenost,“ uzavírá Palupčík. Z pohledu investora jde o nový standard – nikoliv konkurenční výhodu, ale podmínku přežití. V prostředí, kde každé procento výnosnosti rozhoduje, může být kvalitní audit rozdílem mezi úspěchem a drahou chybou.

Text vznikl ve spolupráci se společností **BDO**

Myslбек a Flora: dvě jména, která mění trh

Nemovitostní fond Max Realitní přidává do portfolia ikony českého retailu a kanceláří. Když dojde na investice do nemovitostí, kvalita není jen otázka adresy. Je to otázka strategie.

Fond kvalifikovaných investorů Max Realitní letos rozšířil své portfolio o dvě mimořádné pražské nemovitosti – Palác Myslbek a obchodní centrum Flora. Dvě dominanty s jedinečnou polohou, silnou značkou a jasným růstovým potenciálem. Dvě odpovědi na otázku, proč i v nejisté době dává smysl investovat do profesionálně spravovaných nemovitostních fondů.

Max Realitní je fond, který od svého vzniku staví na jednoduché, ale silné vizi: investovat výhradně do prvotřídních městských nemovitostí, které mají potenciál přinášet stabilní výnosy v horizontu desítek let. Důkazem této strategie je právě akvizice Paláce Myslbek a obchodního centra Flora. Díky jedné z nejvýznamnějších realitních transakcí letošního roku rozšířil fond Max Realitní své portfolio o více než 60 000 m² pronajimatelných ploch v nejžádanějších pražských lokalitách. Převzetím prestižních objektů v centru metropole posílil svou přítomnost na trhu a potvrdil ambici stát se jedním z lídrů v segmentu kvalifikovaných investorů.



„Obě akvizice perfektně zapadají do naší dlouhodobé strategie. Soustředíme se na prémiová městská aktiva s výjimečnou polohou, silnou značkou a potenciálem dalšího rozvoje. Myslbek i Flora přesně tyto parametry splňují,“ říká spoluzakladatel fondu Max Realitní Richard Morávek. „Do obou komplexů plánujeme investovat a postupně je modernizovat, protože věříme v jejich dlouhodobou hodnotu. Zejména kombinace kanceláří a retailu se nám v portfoliu dlouhodobě osvědčuje, tyto funkce se navzájem doplňují a přinášejí stabilní výnosy. Typickým příkladem je právě Palác Myslbek, kde se v přízemí nachází značkový obchodní mix a ve vyšších podlažích reprezentativní kanceláře. Tento koncept chceme dále rozvíjet.“

Dvě silné adresy s jasnou budoucností

Palác Myslbek propojuje pražskou obchodní třídu Na Příkopě s Ovocným trhem. Nabízí kombinaci kanceláří a retailu v samém srdci hlavního města. Flora, která dominuje lokalitě mezi Vinohrady, Žižkovem a Vršovicemi, nabízí vedle obchodní a kancelářské funkce také přímé napojení na metro i jediné IMAX kino v zemi. Obě nemovitosti navíc čeká další rozvoj. V Myslbeku se chystá revitalizace veřejných prostor, modernizace interiéru a vznik nové gastro zóny. U Flory plánuje fond zlepšit zákaznický zážitek a přizpůsobit nabídku potřebám rostoucí rezidenční výstavby v okolí. Nejde tedy o pasivní držení aktiv, ale o jejich aktivní rozvoj a dlouhodobou správu.

Max Realitní navazuje těmito akvizicemi na dosavadní silné portfolio, které tvoří například Galerie Šantovka, Palác Pardubice nebo Envelopa Office Center. Všechna aktiva spojuje pečlivý výběr, výjimečná lokalita a dlouhodobá výnosnost. Property management pro fond zajišťuje skupina REDSTONE – silný partner s rozsáhlými zkušenostmi v oblasti developmentu a správy nemovitostí. Péče o jednotlivá aktiva je postavena na každodenní přítomnosti v projektech, transparentním přístupu a profesionálním asset managementu, stejně jako na aktivní práci na jejich dalším rozvoji – od zvyšování kvality služeb až po přizpůsobení aktuálním nárokům trhu. „Dobrý fond nepoznáte podle toho, kolik toho slibuje. Poznáte ho podle toho, co má v portfoliu. A Myslbek s Florou mluví za vše. Jsou to budovy, které obstojí i v bouřlivějších obdobích,“ dodává Morávek.

Chytrá investice začíná kvalitním portfoliem

Investice do fondu Max Realitní nejsou pouze cestou k výnosu, ale i k účasti na tvorbě skutečné hodnoty. Fond dává investorům příležitost podílet se na zhodnocení nejkvalitnějších komerčních budov v zemi – bez starostí s provozem, ale s jistotou stabilního řízení, silného zázemí a jasné strategie. Výnos, který přináší, je výsledkem kvalitní správy, promyšlené diverzifikace a aktivního přístupu k rozvoji nemovitostí.

Získání Myslbeku a Flory představuje nejen další rozšíření portfolia, ale i jasné potvrzení dlouhodobé strategie stát se jedním z nejrespektovanějších fondů kvalifikovaných investorů na českém trhu.

Obě nemovitosti zároveň dokonale vystihují přístup fondu Max Realitní – kombinují atraktivní lokaci, stabilní nájemce, architektonickou kvalitu i růstový potenciál. Pokud hledáte partnera pro stabilní růst, výjimečná aktiva a profesionální správu, jste na správné adrese. Fond Max Realitní je otevřen novým investorům.



Galerie Myslbek
v Praze, součást portfolia
fondu Max Realitní

BeNative

Miroslava Kohoutová
miroslava.kohoutova@economia.cz



Nájemní bydlení ještě nedosáhlo svého vrcholu, říká investor Aleš Kamrád

Menší byty, nájemní bydlení, udržitelnost a technologické inovace – to jsou hlavní trendy, které budou formovat budoucnost realitního trhu. Mění se také paradigma vlastnictví: od tradiční představy „můj byt, moje zdi“, k flexibilnějšímu modelu pronájmu s možností využívání komunitních služeb. Na trhu je také vidět investiční apetit, roste ochota lidí vkládat peníze do fondů kvalifikovaných investorů (FKI). Alespoň podle Aleše Kamráda, ze Spilberk investičního fondu SICAV.

Na realitním trhu je patrný jasný trend – lidé se stále více přesouvají k nájemnímu bydlení. Byty do osobního vlastnictví se kupovat nepřestávají, poptávka po pronájmu má ale rostoucí tendenci. Podílí se na ní zejména mladší generace, pro niž pronájem představují větší flexibilitu, finanční volnost i menší závazky.

Lidé nejenže tráví stále více času mimo domov, ale také nepotřebují metry navíc. Co dříve byl malý byt, dnes odpovídá standardu. „Ještě před pár lety byl standard osmdesátimetrový 3+1, ve kterém chcete plánovat rodinu, dnes je tu velká skupina single, studentů, expatů, kterým stačí 25 metrů čtverečních a i méně,“ potvrzuje Kamrád.

Trend směrem k nájmu je umocněn i rostoucími cenami nemovitostí. „Pokud osmdesátimetrový byt stojí deset až dvanáct milionů korun a hypotéky vzrostly na úroveň, kde se splátky přibližují padesáti tisícům měsíčně, mnoho lidí přehodnocuje své možnosti,“ říká Kamrád.

„Dalším zajímavým trendem, který jsme zaznamenali, je situace, kdy rodiče studentů namísto nájemního bydlení rovnou koupí dětem byt, který využívají po dobu studií, a po absolvování ho následně prodají se ziskem,“ dodává.

Brněnská volba pro kvalifikované investory
Aleš Kamrád je členem dozorčí rady Spilberk investičního fondu SICAV, který cílí na kvalifikované investory. Zaměřuje se na oblasti developmentu, nájemního bydlení, energetiky a retail parků. Objem majetku fondu je přes dvě miliardy korun a minimální garantované roční zhodnocení sedm procent.

Investiční aktivity fondu nejvíce cílí na samotné Brno, stojí například za bytovým projektem na Ponávce, na Pekařské nebo aktuálně za probíhajícími projekty na Cejlu nebo v Bratislavské. „Brno se dynamicky rozrůstá a podobně jako v Praze je zde v mnoha ohledech poptávka po bydlení podobná. Silnou cílovou skupinu tvoří studenti, ale také zaměstnanci velkých technologických firem, které přitahují kvalifikované odborníky – IT specialisty, zahraniční manažery a expaty,“ vysvětluje Kamrád.

V rámci osmiletého působení na trhu se fond etabloval do role významného brněnského developera se zaměřením na rekonstrukce a nástavby bytových domů a také na zcela nové projekty na zelené louce. V jeho portfoliu je

především výstavba menších bytových jednotek.

„Stále více lidí si uvědomuje to, co jsme identifikovali už před pěti lety: že trendem jsou menší jednotky a flexibilní bydlení. S tím roste i konkurence. Na tento typ projektů se zaměřuje rostoucí počet developerů. Když se podíváme zpět, před pěti lety jsme byli jedni z mála, kdo tento směr aktivně rozvíjel. Dnes už mnozí pochopili, že menší jednotky jsou klíčem k budoucnosti, a tak vstupují na stejný trh. Je to přirozené, protože poptávka je obrovská,“ konstatuje Kamrád.

Aktuální hypoteční sazby jako nový standard
Nemovitostní fondy v posledních letech čelily složité situaci. Vysoké úrokové sazby centrálních bank komplikovaly developerské projekty, což se negativně odrazilo na výnosech investorů. Loňský rok přinesl oživení a zdá se, že i letos přílivu peněz do nemovitostních fondů nahrává kromě klesajících sazeb na spořicí účtech také nejistota na akciových trzích.



Aleš Kamrád je členem dozorčí rady Spilberk investičního fondu SICAV, který cílí na kvalifikované investory. Zaměřuje se na oblasti developmentu, nájemního bydlení, energetiky a retail parků.

Foto: archiv Aleše Kamráda

~
Na realitním trhu je patrný jasný trend – lidé se stále více přesouvají k nájemnímu bydlení.

„Pokles trhu byl znatelný, ale nám se podařilo ho překlenout díky několika faktorům. Jednak jsme působili v segmentu, který nebyl tak silně zasažen, a zároveň jsme měli výhodu v tom, že naše byty byly již předprodané a nacházely se v závěrečné fázi dokončování. Díky tomu jsme se vyhnuli situaci, kdy bychom měli problém s prodejem, protože za jiných okolností bychom zpomalení trhu pravděpodobně pocítili výrazněji,“ uvádí Kamrád.

Nyní už lze podle něj jasně pozorovat oživení prodeje, a to zejména díky mírnému poklesu hypotečních sazeb. Dalším faktorem je postupná akceptace vyšších úrokových sazeb mezi kupujícími. „Zpočátku byli lidé namlsaní sazbami kolem 1,4 procenta, a když sazby vystoupaly až k šesti procentům, hypoteční trh na nějaký čas prakticky zamrzl. Dnes se situace stabilizovala a sazby se pohybují kolem 4,5 procenta, což lidé již berou jako nový standard,“ říká Kamrád.

V případě projektů pod Spilberk investičním fondem je stejný také poměr nákupů na investice a do osobního vlastnictví. „Hodně ale záleží na lokalitě a daném projektu,“ upřesňuje. „Protože se zaměřujeme na menší byty, které reflektují moderní trendy, například digitalizaci správy nemovitostí, mnoho kupujících je pořízuje jako investici,“ doplňuje.

Takové byty jsou vybaveny elektronickými zámky, dálkovými odečty energií a dalšími technologiemi umožňujícími snadnou správu, což je atraktivní zejména pro ty, kteří je plánují využívat k pronájmu nebo přes platformy jako Airbnb. „Díky připojení k internetu a možností vzdáleného ovládání může majitel řídit přístup do bytu na dálku a efektivně jej spravovat,“ vysvětluje Kamrád jeden ze současných trendů.

„S tím, jak se trh naplňuje a malé byty stávají prakticky každým, je klíčové se odlišit, což znamená nabídnout něco víc než jen standardní

a digitální správa nemovitostí velmi žádané,“ říká Kamrád.

Lidé se chtějí potkávat se svými sousedy

Moderní bydlení také už nedefinuje jen samotný byt, ale i širší koncept zahrnující coliving a sdílení společných prostor. Proto mnohé projekty zahrnují komunitní prostory a kavárny, kde se mohou obyvatelé setkávat.

Podobně se vyvíjí i trend udržitelnosti. Je to nejen otázka ekologického přístupu, ale také úsporných opatření. Lidé dnes chtějí vidět konkrétní čísla o spotřebě energií a mít možnost optimalizovat náklady.

„Vedle technologií klademe důraz i na nábytek na míru, který přesně odpovídá dispozicím malých bytů. Oproti univerzálním řešením z obchodu umožňuje maximální využití prostoru – takže si nemusíte lámat hlavu s tím, že vám něco rozměrově nesedí. Kupující tak přijdou, nastěhují se a mohou hned bydlet, aniž by řešili montáže, malování či zásuvky. Tento trend se v posledních šesti letech výrazně posunul – dříve byly tyto prvky považovány spíše za zajímavé doplňky, dnes jsou standardem, který lidé očekávají,“ popisuje Kamrád aktuální směr.

Roste investiční apetit

Investice do fondů kvalifikovaných investorů se vloni zvýšily na 680 miliard korun. Ochota lidí investovat do fondů roste i s ohledem na nižší sazby na spořicí účtech a nejistotu na akciových trzích.

„Tento posun vnímáme. Pokud to srovnáme s obdobím před dvěma lety, kdy byly úrokové sazby na spořicí účtech výrazně vyšší, lidé tehdy volili buď konzervativní úložky, nebo rizikovější investice. Fondy tak musely nabídnout atraktivní výnos, což ovšem není vždy udržitelné. Dnes se situace mění. Spořicí účty přestávají být zajímavé, akciový trh přináší nejistotu, což vede investory k hledání stabilnějších, dlouhodobě udržitelných možností,“ vysvětluje Kamrád. Podle něj se právě v tomto ohledu otevírá prostor pro fondy, které nabízejí konzervativní investiční model s nízkou volatilitou.

V poslední době vzniklo velké množství FKI, přičemž nynější počet založených v Česku dosahuje již bezmála 600 s celkovým objemem pod správou přes 650 miliard korun. Dá se v takovém množství fondů zorientovat? „Určitě, pokud víte, na co se zaměřit. Prvním faktorem je historie společnosti nebo fondu – pokud někdo funguje sedm let, je velká pravděpodobnost, že má stabilní byznysmodel. V opačném případě by pravděpodobně nepřežil déle než dva roky,“ uvádí s tím, že stejně důležitý je objem majetku.

„Nový fond, který začíná s nízkým vlastním kapitálem a chce nabrat velké množství prostředků od investorů, může čelit vážným problémům, pokud se mu financování nepodaří zajistit,“ upozorňuje Kamrád.

Zároveň dodává, že je důležité sledovat zaměření fondu – zda má jasnou strategii a funkční model, nebo jestli jen láká investory na revoluční nápad bez prokazatelné stability.

„U start-upů je vyšší riziková přírůžka, protože investice je mnohem méně jistá. Proto může být rozumné počkat několik let, než se ukáže, zda daný projekt skutečně funguje,“ říká Kamrád, který doporučuje pro základní orientaci využít i různé rizikové indexy, například SRI (Summary Risk Indicator), který hodnotí rizikovitost investic od jedné do sedmi. „Jednička znamená minimální riziko, zatímco sedmička odpovídá spekulativním investicím. FKI se zpravidla pohybují kolem hodnoty 6. Spilberk má SRI na úrovni 3,“ konstatuje Kamrád.

„Proto je dobré sledovat nejen historické výsledky fondu, ale také jeho majetkovou strukturu, strategie a výši kapitálu – vše dohromady vám pomůže vyhodnotit, zda je investice dlouhodobě udržitelná,“ zdůrazňuje.

Text vznikl ve spolupráci se společností Spilberk investiční fond SICAV

Inzerce

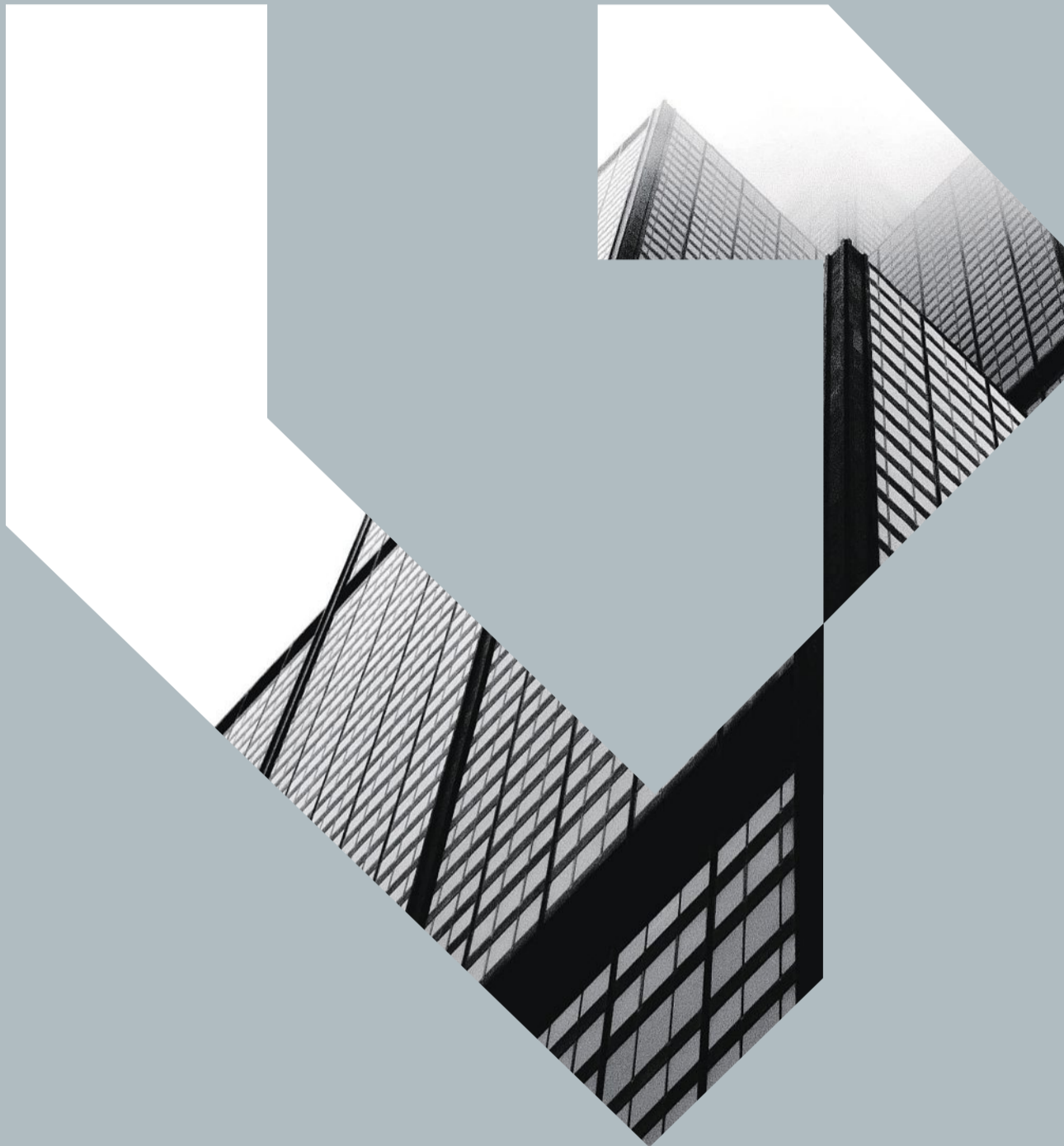
aurelia
FOND SMS & AXELOR

Na dobrou investici
je potřeba dozrát



www.fondaurelia.cz

Upozornění: Toto je propagační sdělení. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut fondu a sdělení klíčových informací pro investory.



Private Debt Private Equity Real Estate



Investujte do profesionálně nastrukturovaného financování pro konkrétní projekty předních českých realitních společností.

www.upvest.cz

ČLEN SKUPINY

