



Když je víc kapitálu než kvalitních realit

Český trh komerčních nemovitostí má dnes více kapitálu než kvalitních investičních příležitostí. Realitních fondů dostupných drobným i kvalifikovaným investorům v posledních letech výrazně přibýlo a peníze, které do nich proudí, udržují ceny nemovitostí výše, než by odpovídalo současnému prostředí úrokových sazeb. Kvalitní produkt za rozumnou cenu je tak v Česku stále obtížnější najít. Alespoň v našem segmentu retail parků. I proto dnes část kapitálu směřujeme na trhy, které nabízejí atraktivnější poměr rizika a výnosu. Jedním z nich je Rakousko.

Na rakouský trh jsme vstoupili v roce 2020. Za šest let jsme zde vybudovali portfolio 13 nemovitostí v hodnotě téměř čtyř miliard korun a s pronajimatelnou plochou více než 65 tisíc metrů čtverečních. Z pohledu pronajimatelné plochy dnes Rakousko tvoří 15 procent našeho portfolia. Po období cenové korekce jsou tamní yieldy srovnatelné s českým trhem a s přihlédnutím k nižším bankovním maržím lze aktuálně dosáhnout minimálně stejné výnosnosti vlastního kapitálu.

Retail parky mají v zemích jako Rakousko a Německo hlubokou tradici. Ostatně velká část evropských maloobchodních řetězců, které v těchto parcích působí, pochází právě z těchto regionů. Tamní trh je díky tomu vyspělý, dobře čitelný a z pohledu investora stabilní. Zákazník je na tento formát zvyklý, lokalita má prověřenou kupní sílu a nájemní vztahy bývají dlouhodobé. Právě délka nájemních smluv je pro nás jedním z klíčových ukazatelů kvality a stability výnosu.

Důležitou roli v rakouské strategii hraje také přestavba existujících objektů. Projektů na zelené louce tam dnes vzniká minimum, a trh se proto soustředí na revitalizaci již zavedených míst. Původní objekt projde zásadní stavební obnovou a investor ve výsledku získává aktivum, které se kvalitou blíží novostavbě. Zároveň si ale zachovává to nejcennější: stabilní poptávku, kupní sílu i zavedený provoz s minimálním rizikem nově vznikající konkurence.

Ve spojení s tradičně vysokou stavební a architektonickou kvalitou tak vzniká moderní nemovitost s nižším rizikem ve srovnání s nově vznikajícím projektem, který si svou poptávku a spotřební návyky musí teprve získat.

V situaci, kdy na trh přitéká více kapitálu než kvalitních nemovitostí, je zásadní investiční disciplína. Držet se strategie, rozumět segmentu, pracovat s odpovídajícím výnosovým profilem a přemýšlet o tom, jak se portfolio zachová i v méně příznivých podmínkách. Právě v dobrých časech se totiž rozhoduje o tom, jak si fond povede v těch horších.



Retail parky mají v zemích jako Rakousko a Německo hlubokou tradici.