

Na klidný rok to nevypadá

„POSLEDNÍ TŘI ROKY PROVĚŘILY MORÁLKU INVESTORŮ NA MAXIMUM A ANI LETOS TO NA NEJKLIDNĚJŠÍ ROK ZATÍM NEVYPADÁ. ROK 2023 VŠAK BUDE PODLE NÁS ROKEM VELKÉHO NÁVRATU TRADIČNÍHO SMÍŠENÉHO PORTFOLIA,“ ŘÍKÁ V NAŠEM ROZHOVORU JAN CHLUMSKÝ, VEDOUcí MARKETINGU AMUNDI CZECH REPUBLIC ASSET MANAGEMENT, A.S. PROBRLALI JSME TAKÉ NOVÉ PŘÍLEŽITOSTI PRO FKI NA NEMOVITOSTNÍM TRHU, KDE SE AMUNDI VÍCE DÍVÁ NA VZNIKAJÍCÍ TRH NÁJEMNÍHO BYDLENÍ A PEČOVATELSKÝCH DOMŮ.

Jak byste zhodnotil poslední tři roky, které byly pro investory poměrně náročné, ať už šlo o covid, válku na Ukrajině, inflaci atd.?

Poslední tři roky prověřily morálku investorů na maximum. Udržet si nadhled a zachovat chladnou hlavu nebylo vůbec jednoduché. Krize střídala krizi a investoři neměli mnoho času na oddech. Na akciových trzích investoři zažili dva medvědí trhy, tedy pokles akcií od předchozího maxima o více než 20 %. Podle historických statistik se přitom takový pokles vyskytoval na akciových trzích v posledních 100 letech jednou za 5 let.

Bezprecedentní byla také rychlost, s jakou centrální banky zvyšovaly úrokové sazby. Cena peněz během pouhých 12 měsíců vzrostla v nejnádražších ekonomikách z prakticky nulových úrovní až k hranici 5 % (v případě USA) a 3 % (v případě eurozóny). Byli jsme tak svědky největšího přecenění dluhopisů za několik posledních dekád.

Celkově byly uplynulé tři roky pro investory vyčerpávající. Během krátké doby se výrazně proměnilo okolní prostředí. Na druhou stranu došlo ke zdravému pročištění trhu. Ocenění mnoha aktiv se dostalo na přijatelnější úroveň. Věřím, že investoři, kteří ustáli psychologický tlak a neprodali, se stali odolnějšími. Vývoj na finančních trzích byl velkou školou a ti kdo si jí prošli, budou čerpat z nabytých zkušeností v příštích dekádách.

Bude letošní rok lepší? Jaká je vaše prognóza?

Upřímně, na nejkřidnější rok to zatím nevypadá. Na dveře nám pomalu klepe další krize, tentokrát bankovní. V některých segmentech bude zřejmě pokračovat pročišťování trhu. My však věříme, že se okolní prostředí již začne stabilizovat. Inflace by měla začít zpomalovat, úrokové sazby velmi pravděpodobně dosáhnou svého vrcholu a budoucí vývoj se stane pro investory více předvídatelný.

Poslední tři roky prověřily morálku investorů na maximum. Udržet si nadhled a zachovat chladnou hlavu nebylo vůbec jednoduché.

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Vývoj na finančních trzích byl velkou školou a ti kdo si jí prošli, budou čerpat z nabytých zkušeností v příštích dekádách.

Rok 2023 bude podle nás rokem velkého návratu tradičního smíšeného portfolia, kde dluhopisy a nástroje peněžního trhu budou zajišťovat pevný příjem a akcie raketový pohon pro dlouhodobý let.

A co nového letos Amundi nabídne?

Investiční nabídka společnosti Amundi je jedna z nejširších na českém trhu. Díky naší velikosti a zázemí mateřské skupiny, která je největším správcem aktiv v Evropě, dokážeme českým investorům zprostředkovat většinu zajímavých investičních příležitostí z lokálního i globálního prostředí.

Naši nabídku jsme letos rozšířili o tematický dluhopisový fond, jehož strategie sází na posilování evropské autonomie v klíčových oblastech, jako jsou obrana, potraviny, zdraví, výroba, digitalizace a energetika. Vzhledem k zájmu ze strany investorů budeme v těchto tematických nabídkách pokračovat.

V úpisu máme také dva nové fondy kvalifikovaných investorů, které jsou zaměřeny na investice do nemovitostí a neveřejně obchodovaných firem (private equity).

Jaké možnosti a příležitosti nabízejí dnes FKI?

FKI nabízejí velmi širokou paletu využití. Jejich výhodou je mimo jiné možnost obsáhnout investiční instrumenty a příležitosti, které nemají standardní charakter. Zároveň mají volnější koncentrační limity než klasické fondy – jedna investice tak může tvořit klidně i polovinu portfolia.

V Amundi využíváme FKI především ke zprostředkování investic v rámci nemovitostního trhu a trhu private equity. V nabídce máme též samostatné dluhopisové, akciové a krátkodobé FKI pro potřeby klientů privátního bankovníctví.

Kdo je typickým investorem do FKI?

FKI jsou investičními instrumenty určenými primárně pro bohatší klientelu. Minimální in-

vestice do takového fondu startuje na jednom milionu korun. Typicky tento typ investice využívají klienti, kteří disponují finančním majetkem v rozsahu pěti milionů korun a více.

Mění se investorské chování lidí? O jaké fondy mají dnes lidé největší zájem?

Naši klienti investují v posledních 12 měsících více než kdykoli v minulosti. Změnila se ale skladba investic. U jednorázových investic jasně dominují investice do krátkodobých fondů a fondů peněžního trhu, které dnes nabízejí potenciální roční výnos na úrovni kolem 6 %. Vyšší částky investoři směřují také do dluhopisových fondů zaměřených na české státní dluhopisy a také FKI.

Naproti tomu jednorázové investice do akciových a smíšených fondů značně ochladly, nicméně tyto fondy jsou stále intenzivně využívány především pro pravidelné investování. Obzvláště vysoké oblibě se v případě pravidelného investování těší akciové tematické fondy.

Kde vidíte nové příležitosti pro FKI na nemovitostním trhu?

Primárně se díváme na segmenty nemovitostního trhu, které mohou zažívat v následujících letech prudký rozvoj. Konkrétně se soustředujeme na investiční příležitosti v nájemním bydlení a pečovatelských domech. Oba segmenty nejsou u nás rozvinuté a institucionální trh pro ně prakticky neexistuje. Demografické a ekonomické faktory přitom hovoří jednoznačně pro rozvoj obou sektorů.

Podíl nájemního bydlení dosahuje v Česku zhruba 21 %. Věříme, že toto číslo v dalších letech výrazně poroste kvůli dražším hypotékám, rostoucímu počtu jednočlenných domácností a požadavkům mladší generace, která se nechce finančně vázat jako jejich rodiče. Ideální na pronájem jsou byty s menší plochou, nájemné se totiž odvíjí primárně od konfigurace bytu, nikoli m². Cílem u nájemního bydlení je dosáhnout efektivní správy. Ideální jsou větší bytové bloky, kde může snadněji docházet k úsporám z rozsahu při správě, ale také výbavě samotných bytů. Konečný výnos z investice do nájemního bydlení pak plyne z nájmu i zhodnocení samotné nemovitosti.

Druhým zajímavým nemovitostním segmentem jsou pečovatelské domy. I tento segment je u nás v rané fázi rozvoje. Na českém trhu dnes funguje jen několik soukromých operátorů domů pro seniory. Vzhledem k rostoucímu počtu seniorů nebude stávající kapacita stačit a na trhu bude vznikat poptávka po nové výstavbě těchto domů. Z investorského pohledu je



FOTO: ARCHIV AMUNDI CZECH REPUBLIC ASSET MANAGEMENT

Jan Chlumský
vedoucí marketingu
Amundi Czech
Republic Asset
Management

Ve společnosti Amundi působí již 16 let. Je absolventem VŠE Praha, obor finance a bankovníctví, vedlejší specializace marketing. Volný čas věnuje rodině, běhu, horám, cestování a kamarádům. Jeho snem na následujících 10 let je zaběhnout si maraton v NY a podívat se do Antarktidy.

segment pečovatelských domů velmi zajímavý, výnosy bez využití úvěrování dosahují úrovně kolem 6 až 7 % ročně a nájemní smlouvy mají většinou délku 10 let plus.

Věříme, že investovat dnes do vznikajícího trhu nájemního bydlení a pečovatelských domů, může být v dlouhodobém horizontu zajímavá možnost zhodnocení prostředků.

Návratnost investice je klíčová otázka. Daří se dnes FKI porazit inflaci?

Dnešní dvoucifernou inflaci dokáže porazit málokdo. A pokud to někdo tvrdí, měli by se mít investoři před ním na pozoru a jeho nabídku pečlivě zvážit. Příznáváme, že krátkodobě dnes porážet inflaci je velmi složité. Na delším horizontu už jsou šance vyšší.

Například u našich FKI, které jsou zaměřeny na investice do nemovitostí a private equity, cílíme roční výkonnost mezi 7 až 9 %, což poukazuje na možné zdvojnásobení investice v horizontu 10 let. Věříme tak, že s našimi FKI mají investoři šanci inflaci porazit a dosáhnout reálného zhodnocení svých úspor. |