

ÉRA LEVNÝCH PENĚŽ SKONČILA

Česko čelí nejvyšší inflaci za 30 let, ceny dynamicky rostou také v dalších vyspělých zemích. Centrální banky odpovídají zpřísněním měnové politiky, v Česku se už sazby vyšplhaly nejvýše od roku 1999. Ekonomové s ohledem na ceny energií a konflikt na Ukrajině předpovídají příchod hospodářské recese. „Osobně odhaduji, že českou ekonomiku čeká nejhorší období za 12 let, co podnikám,“ říká Pavel Jíša, spoluzakladatel Českomoravského fondu SICAV, který kvalifikovaným investorům zhodnocuje peníze prostřednictvím svých dvou podfondů AGUILA a DOMUS. Kdo chce svoje peníze ochránit, musí podle něj hledat cesty, jak efektivně investovat. Jednou z možností jsou proticyklická aktiva.

Text: Janis Aliapoulos
Foto: Archív Pavla Jíši

Pokud chtějí lidé svoje úspory ochránit před ztrátou kupní síly, bez investování se nyní neobejdou.

Česká ekonomika v prvním čtvrtletí rostla o téměř 5 %. Řada analytiků ale předpovídá na druhou polovinu roku recesi. Souhlasíte s nimi?

Nejistoty v ekonomice sílí, inflace je nejvyšší za 30 let a problémy přetrvávají. Na podzim se navíc naplno projeví důsledky výrazného růstu cen energií. Mám pocit, že lidé si teď po covidu budou chtít ještě naplno užít léto a pak si v očekávání špatných časů výrazně utáhnou opasky. Do toho pokračují výpadky v dodavatelských řetězcích a rostou úrokové sazby. Jestli nebude recese teď, tak kdy jindy?

Pavel Jíša

Spoluzakladatel Českomoravského fondu SICAV, a.s. a české finanční a investiční skupiny CLEVERTY. Na tuzemském finančním trhu se pohybuje již 12 let a patří k průkopníkům služby placeného investičního poradenství. Během své praxe si na trhu vybudoval velmi silné renomé, díky kterému jeho služeb využívají privátní a top afluentní investoři. Za celou svou kariéru s nimi zrealizoval investice za více než 1,8 miliardy korun. Čistá hodnota aktiv Českomoravského fondu SICAV, a.s., kde nyní Jíša působí jako člen dozorčí rady, činila k 31. 5. letošního roku více jak půl miliardy korun.



Jak dlouhá a intenzivní podle vás krize bude?

Osobně odhaduji, že českou ekonomiku čeká nejhorsší období za 12 let, co podnikám. Vysoká inflace s námi bude i přes veškerou snahu centrální banky ještě minimálně rok, také úrokové sazby zůstanou nahoře. Nemyslím si, že uvidíme masy lidí protestovat v ulicích, ale vláda bude i tak pod značným tlakem. Napovídá tomu také plánovaná rozpočtová politika příštích tří let, jež každoročně počítá s trisetmiliardovým schodkem. To, co bylo ještě v roce 2019 nemyslitelné, se najednou stalo normou.

Která odvětví budou nejvíce zasažena?

Nejviditelněji se recese podle mě promítne v sektoru služeb, zejména pak těch, jež mohou

lidé omezit relativně snadno. Většina spotřebitelů raději oželí kino, koncerty, kosmetiku, barbershopy nebo restaurace, než aby začala hned za začátku šetřit na bydlení či základních potravinách. Citelné problémy pak bude mít i segment developmentu.

Proč právě development?

Kvůli růstu úrokových sazeb bude v Česku stále méně lidí, kteří dosáhnou na hypotéku. Ostatně už nyní činí meziroční propad objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů 60 %. S inflací navíc dál poroste cena stavebních prací a některých materiálů. Developeři ale nebudou moci plně promítnout zvýšení nákladů na vstup do cen na výstupu, protože by tím poptávku po nových bytech a domech ještě více srazili. U nemovitostí navíc už nelze čekat takový růst cen jako dosud, proto budou méně atraktivní i pro část investorů. Éra levných peněz zkrátka skončila a s ní i trend pořizování investičních bytů na hypotéku.

Investování je ale jedním z mála způsobů, jak ochránit úspory před inflací. Do čeho by tedy lidé měli investovat, když ne do nemovitostí??

V první řadě je potřeba, aby si lidé uvědomili, že pokud chtějí svoje úspory proti ztrátě kupní síly skutečně ochránit, bez investování se nyní neobejdou. Češi mají na účtech v bankách už přes tři biliony korun, které se úročí jen velmi málo, nebo dokonce vůbec. A i když banky zareagovaly na zvýšení sazeb ČNB zatraktivněním úročení spořicíků účtů či termínovaných vkladů, na inflaci to ani zdaleka nestačí. Jejich těžce vydělané úspory tak ztrácejí rychle hodnotu. Neříkám, že se investice do nemovitostí nevyplatí, ale už bude mnohem více záležet na lokalitě, kvalitě a ceně daného bytu či domu.

Jakou další volbu lidé mají?

Každý člověk má svoje vlastní potřeby a životní situace. Určitě jsou v populaci i lidé, pro které má z různých důvodů smysl alespoň dočasně využívat bankovních produktů, byť kvůli tomu budou reálně chudnout. Obecně ale nyní situace nahrává proticyklickým aktivům. Například investice do pohledávek zajištěných zástavním právem k likvidním a dostatečně hodnotným nemovitostem, na nichž stojí strategie našeho podfondu DOMUS, teď mají díky vyšším úrokovým sazbám velký potenciál.

Jak přesně to funguje?

DOMUS těží především ze zkušeností jeho zakladatelů s nákupem a vymáháním nesplacených pohledávek, jež ze svých portfolií odprodávají banky. Buď se fondu podaří takové pohledávky s výnosem vymoci, nebo získá nemovitosti sloužící jako zajištění. Část jich pak nabídne se ziskem na trhu rovnou, část až po výhodné opravě. Do nemovitostí nacházejících se mimo běžný realitní trh, například kvůli právní vadě či insolvenčnímu nebo exekučnímu řízení, pak fond investuje také přímo. Právní vady odstraní, podíly jednotlivých vlastníků scelí a nemovitost pak vrací za odpovídající cenu

na trh. Zajištěných pohledávek či nemovitostí s právní vadou navíc bude při zhoršení ekonomické situace na trhu přibývat. Pro DOMUS to znamená větší výběr a příznivější nákupní ceny.

Jaké zhodnocení lze u tohoto typu investic očekávat?

Celkové zhodnocení za necelých pět let od založení fondu v září 2017 do dubna 2022 činí 48,39 %. Průměrný roční výnos se tak pohybuje nad 10 procenty. DOMUS tím prokázal, že jeho strategie funguje dobře i v dobách ekonomického růstu. Období očekávaného hospodářského poklesu však s sebou pro fond přináší ještě příznivější podmínky. Kromě toho, že bude přibývat nesplacených úvěrů ze strany firem i domácností, zvyšuje se spolu s výrazným růstem úrokových sazeb i zákonný úrok z prodlení, jenž se od sazeb přímo odvíjí. I to se příznivě promítá do příjmů fondu. O dostatečnou poptávku po nemovitostech sloužících jako zajištění nesplacených pohledávek je přitom v Česku vzhledem k nedostatečné výstavbě i nadále postaráno. Lidé možná nebudou kupovat tolik bytů a domů na investici, ale bydlet budou potřebovat pořád.

Kromě podfondu DOMUS má Českomoravský fond SICAV, a.s. ještě podfond AGUILA. Jaký dopad bude mít nadcházející situace na něj?

AGUILA se soustředí na zhodnocování peněz kvalifikovaných investorů především prostřednictvím poskytování zajištěných úvěrů. I pro tento náš podfond je tak zvýšení úrokových sazeb na úroveň, jež Česko zažilo naposledy v roce 1999, příznivou okolností. Jak DOMUS, tak AGUILA se proto perfektně hodí jako proticyklický doplněk do portfolia především těm kvalifikovaným investorům, kteří chtějí svoje peníze chránit před inflací, a hodlají svoji strategii přizpůsobit měnícím se makroekonomickým podmínkám včetně přípravy na očekávaný příchod hospodářské recese. ■

Celkové zhodnocení za necelých pět let od založení fondu činí 48,39 %. Průměrný roční výnos se tak pohybuje nad 10 %.

