

ESTATE

3/2020

95 Kč, 4,50 €, 3,50 £

Ilona Mančíková:

Ceny realit v Česku už neklesnou

+

FINANCE
A INVESTICE

36 STRAN SPECIÁLU

VNÍMÁTE AKTUÁLNÍ NABÍDKU FINANČNÍCH NÁSTROJŮ NA TRHU JAKO INOVATIVNÍ?



ADAM KOTRBA
PARTNER A OBCHODNÍ ŘEDITEL,
CHARLES BRIDGE

Ano, protože inovace znamená náskok a ten chtějí mít všichni. Prakticky se nám, do jisté míry, přenesl do kapes, přesněji do chytrých telefonů. Inovují se nejen veškeré procesy výběru finančních nástrojů, ale rovněž i jejich zpracování. Obrovská masa lehce dostupných informací působí, spolu s narůstajícím konkurenčním prostředím, jako katalyzátor kvality jednotlivých produktů. Za zcela zásadní považuji právě tyto veřejně dostupné informace využívat, a to při výběru jakéhokoli investičního nástroje či služby, zejména u populárních a hojně nakupovaných korporátních dluhopisů. Apeluji rovněž na prověřování konečných vlastníků jednotlivých investičních společností především z hlediska historie, aktivit a obchodních vazeb.



DAVID HAUERLAND
VÝKONNÝ ŘEDITEL, FIDUROCK

Musím říci, že za posledních pět let se trh finančních nástrojů proměňuje. Vzniká spousta zajímavých alternativních investičních produktů, jako například fondy s autoveterány nebo různé crowdfundingové projekty. Ty vnímám jako zajímavý doplněk ke klasickým finančním produktům, jako jsou termínované vklady, certifikáty, investiční fondy, akcie nebo dluhopisy. Zároveň se mi líbí inovativní fintechnové firmy typu Revolut, Zonky nebo Twisto. Jsem z generace Y, proto si všechny tyto nové služby užívám a na vlastní kůži často zkouším.



PAVEL PASTOREK
PARTNER A ŘEDITEL, FINEST INVEST

Zcela jistě, i když někdy mám pocit, že ona inovativnost jde na úkor srozumitelnosti a jednoduchosti produktů. A z mé zkušenosti klienti pořád hledají investiční nástroje, kterým rozumí. Vybírají je podle těchto priorit: bezpečí, výnos a dostupnost vložených prostředků. Z pohledu kombinace těchto kritérií vycházejí hodně zajímavě například nemovitostní fondy, což je vidět i na nárůstu objemu kapitálu v tomto segmentu v loňském roce. Tyto fondy investují do nemovitostí, které dále pronajímají, dosahovaný výnos se pohybuje mezi čtyřmi až pěti procenty a dostupnost prostředků je maximálně v řádech měsíců. Obdobnou kombinaci zajištění, výnosu a likvidity bude investor na trhu hledat jen těžko.



FILIP ČABART

PARTNER, HAVEL & PARTNERS

Významný inovativní pokrok vidím v technologiích a procesech, které umožňují přístup k finančním nástrojům a s jejichž pomocí dnes s těmito nástroji nakládáme. Zde je nabídka vskutku široká, ať již jde o vývoj AI v oblasti algoritmického obchodování s investičními nástroji, nebo o množství amatérských i vysoce profesionalizovaných fintech projektů, které se snaží dispozičně s finančními produkty maximálně přiblížit uživatelům. Jsou to právě inovace v oblasti uživatelské přívětivosti, které do trhu finančních nástrojů vnášejí zcela novou dynamiku. Nabídku finančních nástrojů jako takovou za inovativní příliš nepovažuji, jelikož ve své podstatě jsou dostupné finanční nástroje stále velmi podobné těm tradičním, které bychom viděli na trhu desítky let zpátky. Portfolio těchto nástrojů podléhá sice dílčímu vývoji, nicméně tento má spíše kosmetickou či přímo marketingovou povahu. Dobrým příkladem mohou být třeba takzvané zelené bondy, nicméně tyto variace a úpravy tradičních nástrojů, alespoň pro mne, výrazný posun v inovacích nepřinášejí.



MARTIN SKLENÁŘ

SENIOR RELATIONSHIP MANAGER,
SAXO BANK

Nabídku finančních nástrojů determinuje primárně nastavení podmínek od centrálních bank, ale také chování a produkty obchodních bank. A v neposlední řadě i klientská poptávka. Klient hledá zhodnocení, které s sebou nese akceptovatelnou míru rizika. A právě toto akceptovatelné riziko je to, co banky často opomíjejí. Paleta jejich investičních nástrojů je tak spíše nudná než inovativní. Pro klienta, který je erudovaný nebo chce prostě vyšší zhodnocení třeba jen části svých úspor, existují i jiné možnosti než konzervativní produktové portfolio českých bank. Jednou z nich jsou třeba automatizované strategie, kde klient investuje do konkrétní strategie vedené některým z odborníků. U takových produktů se jednotlivá portfolia automaticky upravují podle změn se podmínek na trhu. V robotizaci ostatně vidím budoucnost, protože algoritmy otevírají nekonečně možností, jak investovat.



MILOSLAV PERNER

ČLEN DOZORČÍ RADY,
FLATIRON CAPITAL

Částečně ano. Vidím ji například u některých podílových listů investičních fondů, které využívají nové přístupy při vyhledávání investičních příležitostí, pružně reagují na vývoj na finančních trzích, podporují udržitelný rozvoj a ochranu přírodních zdrojů a životního prostředí. Obdobné příležitosti jsou také v nabídce dluhopisů, které investořům přináší pevný výnos. U nich je velmi důležitý správný výběr konkrétních titulů na základě relevantních informací. Inovativní jsou také nástroje, které využívají umělou inteligenci a roboty při automatickém obchodování. Naopak u úvěrů, záruk a dotací mnoho inovací nevidím. Omezuje je přílišná regulace, byrokracie i technologická zaostalost státní správy.

JAK SE BUDE LETOS VYVÍJET ČESKÝ REALITNÍ TRH?



TOMÁŠ JANDÍK
PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA,
REICO

Investiční objem v České republice přesáhl v roce 2019 tři miliardy eur. Atraktivita investic do nemovitostí stále stoupá, množství produktů, do kterého lze investovat, je však omezené. Velká poptávka tak stále vytváří tlak na růst cen nemovitostí. Úrokové sazby u Evropské centrální banky zůstávají negativní, a tak investice do nemovitostí stále dávají smysl i přes nižší výnosy. V nejbližších letech tak neočekáváme pokles atraktivity nemovitostí jako investičního aktiva.



PAVEL BOROVIČKA
JEDNATEL NEMOVITOSTNÍCH
SPOLEČNOSTÍ, BH SECURITIES

Pokud se zásadním způsobem nezmění ekonomika vyspělých zemí, bude rok 2020 na českém realitním trhu opět ve znamení hledání zajímavých produktů. V eurozóně jsou stále záporné úrokové sazby, takže někteří investoři jsou připraveni dívat se na nemovitosti se stále menším výnosem. Z toho důvodu bude extrémně důležité dobře vybírat a zajímat se o to, jak se pronajímatelé starají o spokojenost svých klientů. Je možné očekávat, že na českém trhu proběhnou investice v objemu přibližně tři miliard eur. Za poslední dva roky byli nejvýznamnějšími investory domácí investoři a je velmi pravděpodobné, že tak tomu bude i letos. Ve finále je to dobrá zpráva i stran vývoje úspor v České republice, kdy je zjevné, že se zde vytvořil kapitál, který je možný dále v Česku investovat. Výnosy z toho plynoucí tak zůstávají doma.



ONDŘEJ MIKULA
PARTNER, FINREG PARTNERS

Očekávám spíše zpomalení růstu cen na trhu nemovitostí v porovnání s předcházejícím obdobím. Přispěje k tomu i tlak České národní banky na přísnější posuzování úvěruschopnosti při poskytování hypoték. Není přitom vyloučeno, že se současná nezávazná doporučení ČNB adresovaná bankám v budoucnosti změní na tvrdou zákonnou povinnost.