

## ■ Ekonomika

# Vláda má plán, jak dostat Česko do evropské top desítky. Bohužel až rok před volbami, zní z byznysu

Jan Brož, Martin Ťopka  
autori@hn.cz



Pouhé dva dny po uvedení nového ministra průmyslu Lukáše Vlčka (STAN) do úřadu Hospodářskou strategii. Dokument nemá menší ambice než dostat Česko do roku 2040 mezi top desítku evropských zemí s nejvyšším HDP na obyvatele. V současnosti je podle Eurostatu na 14. místě a na 91 procentech průměru EU. To by znamenalo, že se Česko musí dostat minimálně na úroveň Finska.

Právě nový člen kabinetu Vlček se na vzniku strategie ještě coby poslanec podílel a je s ní nejvíce spojován. Dokument analyzuje silné a slabé stránky tuzemské ekonomiky. „V hodnotovém řetězci se česká ekonomika momentálně nachází na dně pomyslné U křivky. Víme, že se hospodářský model vyčerpá,“ hodnotí skepticky Vlček v rozhovoru pro HN aktuální stav tuzemské ekonomiky.

Aby se Česko dostalo ze slepé uličky nejen ven, ale i na vzestupnou trajek-

torii, je podle strategie třeba se zaměřit na 10 + 1 prioritních oblastí. Od zefektivnění pracovního trhu, vzdělávacího systému přes investice do dopravní či energetické infrastruktury až po dostupnost financování pro firmy i jednotlivce. Zároveň je třeba podpořit perspektivní odvětví budoucnosti, jako je čistá mobilita, výroba polovodičů, obnovitelná i jaderná energetika a digitální technologie.

## Kritika materiálů

Strategie uvádí desítky opatření, jak ke stanovenému cíli dospět. Od vytvoření vhodných podmínek pro rozvoj technologií na zachytávání uhlíku až po zavedení startupových víz pro zahraniční podnikatele, kteří v Česku chtějí založit firmu. Kdo by tam však hledal detailní návod, bude zklamán. To je také předmětem výtek. Hospodářská komora například v připomínkách k dokumentu namítla, že celá řada problémů je dlouhodobě známá, přesto se je po celé

dekády nepodařilo vyřešit. Samotné uvedení ve strategii tak není garancí, že se je podaří odstranit.

Předseda představenstva Asociace malých a středních podniků (AMSP) Josef Jaroš pak strategii označuje rovnou za slohové cvičení, i když s ním lze v principu souhlasit. „Neobsahuje však žádný rozpad na jednotlivé úkoly či kroky a harmonogram. To je podstatný problém, nakolik toto má být snad součástí následného implementačního plánu. O něm nemáme informace,“ míní šéf AMSP Jaroš. Tuto pozici v minulosti zastával pozdější ministr průmyslu za ANO Karel Havlíček.

Častá výtky spočívá také v tom, že dokument nedostatečně reflektuje jeden z nezapomenutelných rebusů tuzemského průmyslu. A sice jak skloubit nákladnou dekarbonizaci s nutností udržet ceny energií na přijatelných úrovních.

„Ve strategii chybí větší akcentace toho, že naplňování dekarbonizačních cílů nesmí negativně ovlivňovat konkurenceschopnost energetiky a průmyslu. Při ztrátě konkurenceschopnosti energetiky a průmyslu

nebude Česká republika schopna zajistit ani životní úroveň občanů, natož pak naplňování klimatické politiky EU,“ reagovala ředitelka odboru legislativy, práva a analýz Hospodářské komory Lenka Janáková. Obdobně se vyjádřil i viceprezident Svazu průmyslu a dopravy Martin Jahn. Ceny energií jsou přitom již dnes v Evropě až třikrát vyšší než v USA i jinde, což výrazně ohrožuje konkurenceschopnost tuzemských firem.

Podle šefa Svazu obchodu ČR Tomáše Prouzy je zase strategie příliš jednostranně zaměřená na průmysl a opomíjí sektory obchodu a služeb, které tvoří 60 procent HDP. Obdobná výtky přišla i od zemědělců.

## Má to hlavu a patu

Přesto jsou reakce na strategii obecně kladné. „Na Hospodářské strategii oceňuji zejména její komplexitu a strukturovanost. Něco srovnatelného jsem naposledy viděl v roce 2005 v tehdy připravené Strategii konkurenceschopnosti. Předchozí vlády buď nepřipravily nic, nebo to nebylo použitelné. Tato strategie má hlavu a patu,“ reagoval hlavní

ekonom společnosti Deloitte David Marek. „Dokument svým kvalitním zpracováním převyšuje standard toho, co ze státní správy obvykle přichází,“ přidal se také Prouza.

Pokud jde o vágní formulace některých opatření, podle Vlčka by na strategii měly navazovat další kroky a tvorba akčních plánů, které budou výrazně konkrétnější. Největší slabinou materiálu je tak nejspíš jeho načasování rok před parlamentními volbami. „S ohledem na předpokládaný politický vývoj, rok do voleb, změnu ministra průmyslu a fakt, že na strategii nijak neparticipovala opozice, se obáváme, že jde o další z mnoha materiálů, které plní šuplíky,“ míní Jaroš. AMSP proto navrhovala vládě strategii vůbec neschvalovat.

Podle Prouzy přitom zaměstnavatelé na podobný materiál, propojující do komplexního dokumentu resortní strategie jednotlivých odvětví, dlouho čekali. „Je mi líto, že se nepodařilo najít cestu, aby se na přípravě podílela i opozice a byla šance, že tento materiál přežije příští volby.“

**Rozhovor s L. Vlčkem, str. 8 a 9**

Inzerce

## Nemovitosti patří do každého investorského portfolia

Nemovitosti jsou bezpečným investorským přístavem, a ty průmyslové obzvláště, říká Pavel Drabina, ředitel fondu Jet Industrial Lease, který patří mezi nejvýnosnější realitní fondy pro kvalifikované investory na trhu.

**Kdo s vámi do průmyslových nemovitostí investoval hned při založení fondu před třemi a půl lety, se dnes dívá na více než 50% zhodnocení. Jaký je recept na takovou výnosnost?**

Za výnosem 51,02% od založení fondu (k 31. červenci 2024, pozn. redakce) a průměrným ročním zhodnocením 12,23% za stejné období stojí v první řadě dobrý výběr portfolia. Naše expertiza se opírá o více než 25 let know-how mateřské investiční společnosti Jet Investment. Když téměř tři desetiletí investujete do modernizace průmyslových podniků, víte přesně, jaké jsou jejich potřeby v oblasti nemovitostí, umíte poměrně dobře posoudit bonitu a perspektivu podniků. K tomu samozřejmě musíme přičíst ještě aktivní práci s portfoliem – pořizujeme projekty, kde můžeme přidat hodnotu, které můžeme dál rozvíjet a případně i měnit jejich funkci. I díky tomu našemu fondu například meziročně narostly výnosy z nájmu o 22 procent. Podotýkám, že jsme takzvaným otevřeným fondem. Lze tedy u nás investovat kdykoliv. Cílem je zajistit pro naše investory dlouhodobé výnosy s přiměřeným rizikem.

**Kam se chystáte investovat?**

Aktuálně máme v portfoliu devět projektů v Německu, Polsku a Česku. Celkový tří miliardový

objem portfolia bychom ještě letos chtěli akvizičně rozšířit zhruba o třetinu až polovinu, máme připraveno několik atraktivních projektů každý v investičním objemu zhruba jedné miliardy korun s IRR vyšším než 14%. Nyní je většina z těchto projektů v Česku a z velké části jde o výstavbu nových objektů pro průmysl nebo logistiku se zajištěnými nájemci.

**Jste ale spíše známí jako první fond, který podnikatelům nabídl možnost prodat nemovitost a zpětně si ji od fondu pronajmout.**

Ano, tento investiční model sale&leaseback jsme na český trh přinesli jako první. Investičně je to zajímavý model, protože když koupíte nemovitost od bonitního podniky, který neprodává z nutnosti, ale aby získal kapitál pro svůj další růst a v nemovitosti současně zůstal jako nájemce, získáváte již hotovou nemovitost a okamžitý nájem. Z toho fondu a jeho investorům pochopitelně plynou okamžité stabilní výnosy. S takovými nemovitostmi můžeme navíc dál pracovat, dál je developovat nebo měnit využití nevyužívaných částí. Nelze zapomenout ani na valorizační doložku smluv, tedy navyšování nájmu o inflaci. Podnikatel pak profituje z volných peněžních zdrojů, které může využít na snížení zadlužení, vyplacení dividendy nebo na investice do svého core byznysu.

**Posilujete tedy development na úkor modelu sale&leaseback?**

Jde o dva souběžné investiční pilíře, z nichž každý má ve fondu své místo. Je ale pravdou,



Pavel Drabina, ředitel otevřeného fondu kvalifikovaných investorů Jet Industrial Lease

že chceme navýšit podíl nových projektů v portfoliu a míříme i do regionů mimo hlavní centra, protože ty nabízejí nižší ceny i větší dostupnost kvalifikovaných zaměstnanců a poptávka v nich stále není saturována. Pro naše investory je nová výstavba zajímavá proto, že s námi mohou participovat na developerské marži.

**V jaké situaci se momentálně nacházejí investoři a co byste jim doporučoval?**

Investoři stojí před otázkou, kam směřovat své finance z depozitních produktů, které vlivem klesajících úrokových sazeb ztrácejí dřívější atraktivitu a výnosnost. Od ředitele realitního fondu to asi nebude překvapivé doporučení, ale nemovitosti by měly patřit do portfolia každého investora. Z dlouhodobého hlediska platí, že jsou bezpečným přístavem, dokáží minimalizovat výkyvy trhů a představují solidní doplněk investorského portfolia s konzistentními výnosy.

### Jet Industrial Lease

Nejvýnosnější fond kvalifikovaných investorů v oboru industriálních nemovitostí.

Zaměřuje se zejména na průmyslové nemovitosti a logistické areály, administrativní a multifunkční budovy nebo developerské projekty.

**12,23%** průměrné roční zhodnocení od založení fondu 4. 1. 2021 (k 31. 7. 2024)

**51,02%** zhodnocení od první akvizice 31. 7. 2021 (k 31. 7. 2024)

**9 projektů** v Česku, Německu a Polsku v hodnotě cca 3 miliard korun.



Více informací na [www.jil.cz](http://www.jil.cz)

\* Toto je propagační sdělení a má pouze informativní charakter. Akcionářem fondu Jet se může stát pouze kvalifikovaný investor. Prezentované scénáře představují odhad budoucí výkonnosti založený na údajích z minulosti týkajících se toho, jak se mění hodnota této investice, a/nebo na aktuálních tržních podmínkách a nepředstavují přesný ukazatel. Váš zisk se bude lišit v závislosti na tom, jaká bude situace na trhu a jak dlouho budete investici/produkt držet. Více informací včetně sdělení klíčových fondů (KIID) najdete na [www.jetinvestment.cz](http://www.jetinvestment.cz)