

pro období 1. 11. 2021 – 30. 11. 2021

INDECON
nezávislé poradenství

NEWSLETTER

společnosti INDECON

11 / 2021

Vítejte u dalšího vydání
„Finančního newsletteru“
Indeconu.

TAKÉ SE ZDE DOČTETE

- 1 Nemovitostní nákupní horečka
- 2 Nájemné bydlení zažívá „boom“
- 3 Inlace? Pozor na ni, krade!
- 4 Zvýšení úrokových sazeb ČNB o 1,25 %



Nemovitostní nákupní horečka

Úrokové sazby hypotečních úvěrů se přehouply nad 4 % a na trhu s hypotékami je cítit určitá nejistota, která se přelévá do celého nemovitostního trhu.

Poptávka je však i nadále velmi silná. Bohužel klesá počet lidí, kteří budou schopni na hypoteční úvěr dosáhnout. Dle statistik z nemovitostních serverů klesá i poměr mezi počtem prohlídek a počtem prodaných nemovitostí a snížil se tak počet zájemců, kteří jsou opravdu schopni nemovitost koupit, s výjimkou těch, kteří disponují hotovostí.

Česká národní banka avizuje, že má v úmyslu přistoupit i ke zpřísnění podmínek získání hypotéky u ukazatele LTV z 90 % na 80 %. ČNB má také v rukou ještě nástroj DTI, tedy poměr

celkového zadlužení žadatele proti čistému ročnímu příjmu a tzv. DSTI, poměr měsíčních výdajů žadatele k jeho měsíčním příjmům. V případě, že ČNB přistoupí ještě k dalšímu zvýšení základní sazby o 0,5 % p. a. a k tomu přidá další kritéria pro získání, může klesnout zájem o hypoteční úvěry až o téměř polovinu.

Proti trendu ochlazení trhu s nemovitostmi stojí silná inflace, která tlačí obyvatele s volnou likviditou k investování právě do nemovitostí. Tento stav může poptávku následující týdny udržet stále silnou. I nadále se také staví méně bytů a domů. Oblast financování nemovitostí a realit je velice sofistikovaná, a proto jsme připraveni našim klientům pomoci s realizací zajištění bydlení a se splněním jejich cílů a požadavků.

Nájemné bydlení zažívá „BOOM“

Pokud se chystáte pronajímat byt (anebo již pronajímáte), máme pro vás dobrou zprávu. Kvůli zvyšujícím se cenám nemovitostí a stavebních prací se pořízení vlastního bydlení mnoha lidem velice silně vzdaluje a zájem o nájemní bydlení raketově stoupá. Stavebních materiálů je stále nedostatek, jejich ceny enormně stoupají, některé se i zdvojnásobily. ČNB zvýšila základní úrokovou sazbu a to se pochopitelně odrazilo na hypotékách, kdy průměrné sazby na konci roku budou odhadem kolem 4,5 %. A jak lidé přestávají mít finanční prostředky na vlastní bydlení, tak stále častěji volí pronájem.

Pokud jste ti, kteří neřeší vlastní pronájem, ale naopak byt či nemovitost pronajímáte, upozorňujeme na pár důležitých věcí, protože pronajímat nemovitost na vlastní pěst může být velký problém.

Správně uveřejněný inzerát a dobře nafoceny byt může výši nájmu zvednout klidně o desítky procent. Na cenu má přitom vliv mnoho faktorů jako například umístění bytu, dopravní infrastruktura, vybavení, délka nájmu. Výše nájmu má i psychologický efekt. Pokud ji stanovíte

moc nízko, můžete přilákat tzv. „potíživisty“. Naopak, řeknete-li si o příliš vysokou částku, nájemník bude očekávat servis, který mu nemůžete dát.

Nejdůležitější věcí je najít si správného nájemníka. Jeho bonitu lze prověřit informacemi o zaměstnání, potvrzením o příjmech nebo nahlédnutím do registru dlužníků. Ale i tak se můžete při výběru zmýlit a pokud byste narazili na neplatiče, hrozí vám výpadek příjmů. V krajním případě může nájemník kompletně zničit byt nebo narušit vztahy se sousedy. V případě zdemolovaného bytu vás čekají problémy s výpovědí, vystěhováním, právníky a několik měsíců jste bez příjmu. A jak jsme psali v předchozích článcích, stavebního materiálu je rovněž nedostatek a jeho cena neustále stoupá. V neposlední řadě může být na nájemníka uvalena exekuce a pronajímateli to může způsobit problémy. Naši spolupracovníci, realitní makléři, vám mohou pomoci s výběrem nájemníka, správným naceněním či analýzou cen nemovitostí.



Inflace? Pozor na ni, krade!

Finance pod kontrolou

Znáte prastaré a stále platné pravidlo tří loukotí?

Inflace v posledních měsících neustále stoupá. V září 2021 dosáhla úrovně 4,9 %. Předpoklad do konce roku je až k 7 %. Míra inflace má zásadní vliv na znehodnocení našich úspor. Abychom ochránili své úspory před znehodnocením, je zapotřebí mít peníze uloženy někde, kde bude zhodnocení dosahovat alespoň úrovně míry inflace, případně vyšší.

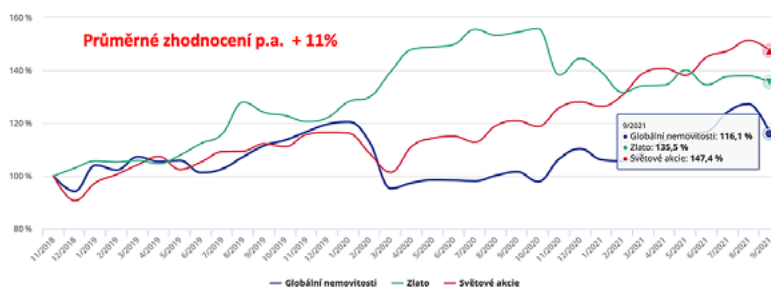
Najít však v současné době na trhu produkt, který by dosahoval zhodnocení 5 % p. a. a výše, zároveň byl dostatečně bezpečný a umožňoval mít i možnost peníze si vybrat, je poměrně složitá záležitost. Indecon ve spolupráci se svými obchodními partnery přináší investiční strategii, která je ideální v současné finanční situaci, ve které se momentálně nacházíme.

Strategie vychází z historicky vyzkoušeného konceptu dělby financí do třech segmentů. Pro tuto strategii jsme pak vybrali nejvhodnější produkty, které jsou momentálně na českém trhu dostupné. Tato konstrukce se ukázala jako ideální nástroj, který dokáže zajistit v čase zhodnocení nad rámec inflace, strategie disponuje potřebnou likviditou a míra rizika vzhledem k času a výběru finančních nástrojů je relativně nízká. Kontaktujte svého poradce a nechte si postavit svůj investiční plán.



„Strategie, která v chodu dějin nezklamala“

Eliminujeme inflaci



Výkonnost strategie za poslední 3 roky.

Zvýšení úrokových sazeb ČNB o 1,25 %

Dne 4. listopadu 2021

Bankovní rada ČNB na svém jednání dne 4. 11. 2021 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 1,25 % na 2,75 %. Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby na 1,75 % a lombardní sazby na 3,75 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 5. listopadu 2021. Tak vysoko byla sazba naposledy v listopadu 2008. Centrální bankéři se zvyšováním úroků snaží dostat pod kontrolu rychlý růst cen, který zatím dosáhl k pěti procentům. ČNB ho chce držet

u hranice 2 %. Od sazeb centrální banky se odvíjejí úroky bankovních vkladů a úvěrů. Podnikům vyšší úroky přinášejí dražší úvěry na investice a provoz, domácnostem zase dražší půjčky na bydlení. Další kroky ČNB v oblasti úrokových sazeb budou záviset na dění v ekonomice ve smyslu vývoje inflace a hospodářského růstu, důležité také bude, zda a jak výrazně bude posilovat kurz české koruny.



2,75 % 2T repo sazba	3,75 % lombardní sazba	1,75 % diskontní sazba
--------------------------------	----------------------------------	----------------------------------