

# NEWSLETTER

společnosti INDECON

12 / 2021

Vítejte u dalšího vydání  
„Finančního newsletteru“  
Indeconu.

## TAKÉ SE ZDE DOČTETE

- 1 Kam kráčíš, naše inflace?
- 2 ČNB nově nastaví limity ukazatelů u hypoték
- 3 Zvýšení úrokových sazeb Českou národní bankou

## Kam kráčíš, naše inflace?

**Meziroční míra inflace se v září přiblížila hranici 5 %, odhad k přelomu letošního a příštího roku se blíží k hranici téměř 7 % (a ještě lehce bude stoupat směrem vzhůru).**

Ceny v obecné rovině letos navíc rostou za poslední roky nevídaným tempem a bohužel zdražování bude dál pokračovat. Asi největší navyšování dnes vnímají lidé, kteří si pořizují bydlení. Pořizovací náklady bytů, pozemků, stavebních materiálů, řemeslnických prací... to vše velmi podražilo. Výrazně víc než průměr celého „inflačního“ spotřebitelského koše, ve kterém bydlení a energie tvoří dohromady téměř čtvrtinu podílů. Pro mnoho z nás tak dnes náklady na bydlení (nájem, hypotéka, energie apod.) tvoří více než čtvrtinu ročního rozpočtu domácnosti. Na druhou stranu je zde spousta lidí, kteří bydlí ve svém, žádný nájem ani hypotéku neplatí, a pro ně naopak náklady na bydlení nehrají tak velkou roli. „Reálný“ problém spojený s inflací pak nastává až z pohledu úspor finančních prostředků. Jestliže necháme „vydělané“ a uspořené peníze jen tak ležet na účtu, za rok si za ně reálně koupíme o něco méně. A další rok zase... a další zase... Je třeba si uvědomit, že za posledních deset let ukrojila inflace z našich úspor více než pětinu jejich hodnoty. Na druhou stranu je férové uznat, že se úplně nemusíme bát skokové ztráty svých hodnot. Ony ztrácejí hodnotu neustále, pozvolna.

Inflace sama o sobě není problém. Naopak je podle ekonomů v přiměřené míře žádoucí. Zní to hodně zvláštně, ale inflace v lidech probouzí chamtivost a závist. A právě tyto nehezké, ale přirozené, lidské vlastnosti jsou energií společenského a ekonomického systému založeném na maximálním využití zdrojů, soukromém vlastnictví a volném trhu zvaného kapitalismus. Spolu s leností jsou však hlavním motorem ekonomického pokroku. Jen se to s tou energií nesmí přehánět, a proto by Česká národní banka ráda viděla inflaci dlouhodobě někde v rozmezí 2 – 3 % ročně. Už teď se snaží ČNB tlumit další inflační tlaky zvyšováním úrokových sazeb. Vyšší úroky zdražují úvěry a tím se zpomaluje přehřátý realitní trh. Mimo jiné i roste zájem zahraničních investorů o českou korunu, která díky tomu posiluje. No a silnější česká koruna pak tlumí růst cen u dováženého zboží (například eliminace ještě dražších cen pohonných hmot). Proto naším cílem je v rámci finančního poradenství řešit klientům veškeré oblasti požadavků, cílů a potřeb. Naším posláním je klienta nejen zajistit proti nenadálým událostem, ale mu i pomoci s pořízením bydlení a v neposlední řadě i se zajištěním zhodnocení jeho úspor. Nedovolte inflaci, aby vás pomaloučku potichoučku připravovala o vaše dlouhodobé úspory. Naši spolupracovníci jsou připraveni s nabídkou řešení.



# ČNB nově nastaví limity ukazatelů u hypoték

## ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů.

Bankovní rada České národní banky (ČNB) rozhodla o nastavení limitů úvěrových ukazatelů při poskytování hypotečních úvěrů na základě nově získaných zákonných pravomocí. Od 1. dubna 2022 budou všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů povinni dodržovat limity příjmového ukazatele DTI a ukazatele dluhové služby DSTI. Limit ukazatele DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu) bude činit 8,5 (9,5 pro žadatele mladší 36 let). Limit ukazatele DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem) bude 45 % (50 % pro žadatele mladší 36 let). ČNB dále sníží horní limit ukazatele LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) na 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let). Opatření by mělo mimo jiné zohlednit zvyšující se nadhodnocení cen bytů v ČR a českou ekonomiku trochu

zpomalit. Česká ekonomika se totiž podle ČNB nyní nachází v růstové fázi finančního cyklu. V průběhu roku 2021 se do bilancí bank dostala potenciálně významná rizika zejména prostřednictvím nových úvěrů na bydlení. V bilancích bank zůstávají také rizika přijatá v minulých letech, která se už mohla projevit, avšak tomu zabránilo přijetí hospodářských rozhodnutí v průběhu pandemie. Růst nákladů (jako např. raketový růst cen energií) zvyšuje pravděpodobnost projevu těchto rizik v blízké budoucnosti. Pochopitelně si všichni uvědomujeme, že zpřísnující podmínky České národní banky mohou ohrozit cíle a naděje našich klientů na svoje budoucí bydlení. Jsme připraveni pomoci, aby se vaše sny proměnily ve skutečnost. Budeme společně hledat cesty, jakým způsobem a za jakých podmínek najedeme ta nejlepší možná řešení. Rok 2022 bude z hlediska úvěrů na bydlení rokem zlomovým...

# Zvýšení úrokových sazeb Českou národní bankou

## Ke dni 23. prosince 2021

Bankovní rada ČNB na svém zasedání dne 22. 12. 2021 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 1 procentní bod na 3,75 %.

Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 2,75 % a lombardní sazby na 4,75 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 23. prosince 2021.

To bylo v souladu s očekáváním finančního trhu, ale nad odhadem analytiků, kteří většinou očekali nárůst o 0,75 % p.a.

Podobně jako výsledek předchozích jednání i ten dnešní potvrdil, že ČNB je v boji s inflací ochotna zpřísňovat měnové podmínky velmi rychlým tempem. Včetně dnešního zvýšení

vzrostla repo sazba od konce letošního června o 3,5 % a dostala se již nad úroveň předkrizového února 2020, kdy činila 2,25 %. To řadí ČNB mezi centrální banky, které zpřísňují měnové politiky nejrychleji na světě. Takto vysoké byly úrokové sazby v ČR naposledy v roce 2008, v době globální finanční krize.

Za inflací stojí dva silně faktory. Prvním jsou problémy v dodavatelských řetězcích a vysoké ceny komodit, včetně energií. Druhým faktorem je výrazné oživení poptávky podpořené úsporami vytvořenými během lockdownů a stimuly fiskální i měnové politiky. Právě na tuto příčinu inflace míří současné kroky centrální banky.



**3,75 %**  
2T repo sazba

**4,75 %**  
lombardní sazba

**2,75 %**  
diskontní sazba





# Pf 2022

*Do nového roku Vám  
přejeme hodně zdraví,  
spokojenosti a osobních úspěchů  
a těšíme se na další spolupráci.*

**INDECON**  
nezávislé poradenství

**Vážené a milé kolegyně,  
vážení a milí kolegové, vážení klienti, přátelé.**

Končící rok 2021 byl pro nás dalším rokem plným výzev. Již druhým rokem se potýkáme s celosvětovou pandemií. Dokázali jsme se přizpůsobit novým podmínkám, mnoho našich činností jsme přesunuli do digitálního světa a ještě jich mnoho přesuneme. Fenomémem nastupující doby jsou virtuální podmínky komunikace, setkávání se, žití. Investice do těchto nastupujících technologií jsou nezbytné; kdo nebude držet krok, nebude konkurenceschopný. Za naše společnosti musím říct, že je to pro nás jasná priorita. Proto jsme také letos uvedli do života clientský portál, kde si naši klienti mohou prohlédnout své portfolio, najdou kontakt na svého poradce nebo si mohou sami kalkulovat různé druhy neživotního pojištění. V závěru roku jsme představili elektronické dokumenty a pro příští rok máme připraveny další novinky....

Stali jsme se zakládajícím partnerem zastřešující organizace iPoint service s.r.o., která nám poskytuje výhody sdílené spolupráce v rámci velké společnosti. Na konci roku se patří ohlédnout za rokem uplynulým a očekávat rok nový. Proto i my s otevřenou myslí očekáváme nadcházející rok 2022 a těšíme se na nové výzvy.

**Všem nám přejeme krásné prožití vánočních svátků a do nového roku hodně zdraví, štěstí a pozitivního myšlení.**

*Váš* *Indecon*

**INDECON**  
nezávislé poradenství