

# NEWSLETTER

společnosti INDECON

1 / 2022

Vítejte u dalšího vydání  
„Finančního newsletteru“  
Indeconu.

## TAKÉ SE ZDE DOČTETE

- 1 Kam kráčíš, naše inflace?
- 2 Češi mají dvakrát více zlata než ČNB
- 3 Nemovitosti pohledem kupeckých počtů



## Kam kráčíš, naše inflace?

Tempo inflace v letošním roce v některých měsících překročí i 10 %. Zvyšovat se budou především ceny potravin či náklady spojené s bydlením. Velice důležitá zpráva je ale ta, že většině lidí „reálně“ klesnou mzdy. Průměrná inflace se letos podle odhadů České bankovní asociace bude pohybovat kolem 7-7,5 % a měla by tak být nejvyšší od roku 1998, kdy přesáhla za celý rok 10 %. Lidé s naspořenými penězi však budou pořád „ztrácet“, protože v reálném

vyjádření se kupní síla jejich úspor sníží. Výrazně se zvýší také náklady státu na splátky státního dluhu, který v předchozím období narostl. Hodně bude záležet na tom, jak rychle se bude letos stabilizovat růst cen energií (vč. zemního plynu a pohonných hmot) a také zpomalené mezinárodní dodavatelské řetězce, kvůli nimž „podražilo“ dovážené zboží a komodity či výroba automobilů.



# Češi mají dvakrát více zlata než ČNB

Češi mají podle statistik zhruba dvakrát více zlata, než kolik ho je v trezorech České národní banky (ČNB). Ta podle dostupných statistik držela ke konci loňského roku 340 tisíc trojských uncí žlutého kovu, tedy přibližně 10,6 tuny. Naopak domácnosti podle oficiálních zdrojů od roku 2009 získaly 19,4 tuny investičního zlata. U bohatších zemí je takový nepoměr naprosto běžný. Pokud se zaměříme například na německé domácnosti, tak podle údajů roku 2021 vlastní přes 9 000 tun zlata (německá centrální banka jen 3 362 tun), v Itálii je v soukromém vlastnictví přes 6 400 tun zlata (centrální banka 2 450 tun) a např. ve Francii je to přes 4 700 tun zlata, zatímco centrální banka 2 440 tun.

Český statistický úřad sleduje množství zlata dovezeného do Česka od roku 2009. Od té doby do konce listopadu 2021 činil celkový dovoz tohoto vzácného kovu zaokrouhleně 73 tun. Zlato se do Česka dováží v různých formách,

od zlatého prachu pro elektrotechnický průmysl až po polotovary (například pro výrobu klenotů). Zlatý index, který vyjadřuje poměr v držení 70 tun zlata centrální bankou v době vzniku České republiky k aktuálnímu stavu v devizových rezervách ČNB, tak poprvé překonal hranici 15 %. Z toho vyplývá, že trend navyšování zlatých rezerv v trezorech centrální banky za poslední roky je zřejmý: v roce 2019 zlato v ČNB zakončilo na stavu 257 tisíc trojských uncí, o rok později už to bylo 305 tisíc a loni 340 tisíc uncí. Světová rada pro zlato predikuje, že čisté nákupy zlata centrálními bankami za celý loňský rok přesáhly 450 tun.

I v této oblasti jsou naši spolupracovníci připraveni našim klientům nabídnout své služby. A to nejen v rámci jednorázových nákupů, ale i postupné investice do jednotlivých slitků či mincí. Tato oblast je standardně zařazena do analýzy při řešení požadavků a potřeb klientů.

# Nemovitosti pohledem kupeckých počtů

ČNB poslala v prosinci základní sazbu na 3,75 % a zdá se, že další korekce směrem vzhůru pravděpodobně ještě přijdou. Podle současných prognóz budeme brzy financovat bydlení s úroky 5–6 % p.a. Co můžeme tedy čekat na nemovitostním trhu?

Trh s nemovitostmi byl přehřátý již v roce 2019. Nadhodnocení bytů podle ČNB již tehdy dosahovalo 15 %–25 %. Gigantické vládní deficity, nulové sazby a uvolnění limitů úvěrových ukazatelů v roce 2020 umožnily další skokový růst cen nemovitostí a přifouknutí této „bubliny“.

Při hypotéčních sazbách mezi 5–6 %, které se již brzy zřejmě stanou realitou, totiž při stávajících cenách nemovitostí, dosáhne na úvěr velmi malá skupina občanů. Ti, kteří uvažují o koupi bytu na investici, budou mnohem více zvažovat, zda se jim taková investice vlastně vyplatí? Současná situace nenahrává dalšímu růstu cen nemovitostí, takže další kapitálové zhodnocení nelze moc očekávat a výnos z pronájmu se zdá být v mnoha případech nižší, než je v současné době úrok na spořicí účtu v bance.

Další neznámou je, jak s touto situací naloží investoři v realitních fondech a developerech, pro které nadcházející období nemusí být jednoduché. Do cenotvorby bytů by mohl promluvit i přísun bytů, který by se v nabídce mohli objevit od majitelů, kteří díky končící výhodné fixaci úroků, dříve nakoupené nemovitosti finančně neudrží.

Je zřejmé, že realitní trh patrně čeká turbulentní období...

Pro lepší pochopení situace si pojdme pár skutečností ukázat na reálných příkladech

## Rok 2019

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Cena bytu 50 m <sup>2</sup>     | 2 500 000 Kč (zděný, osobní vlastnictví, ČB) |
| Nájem                           | 10 000 Kč - 120 000 Kč/rok                   |
| Daň z ze zisku 15 %             | 1 500 Kč - 18 000 Kč/rok                     |
| <b>Výnos</b>                    | <b>cca 4 % p.a.</b>                          |
| <b>Inflace</b>                  | <b>2,8 %</b>                                 |
| <b>Hypo 30 let, sazba 1,8 %</b> | <b>9 000 Kč</b>                              |

## Rok 2022

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Cena bytu 50 m <sup>2</sup>   | 5 000 000 Kč (zděný, osobní vlastnictví, ČB) |
| Nájem                         | 12 000 Kč - 144 000 Kč/rok                   |
| Daň z ze zisku 15 %           | 1 800 Kč - 21 600 Kč/rok                     |
| <b>Výnos</b>                  | <b>cca 2,5 % p.a.</b>                        |
| <b>Inflace</b>                | <b>6 %</b>                                   |
| <b>Hypo 30 let, sazba 5 %</b> | <b>26 800 Kč</b>                             |