

pro období 1. 6. 2022 – 30. 6. 2022

INDECON
nezávislé poradenství

NEWSLETTER

společnosti INDECON

6 / 2022

Vítejte u dalšího vydání
„Finančního newsletteru“
Indeconu.

TAKÉ SE ZDE DOČTETE

na straně 2
**Vlastní bydlení
versus pronájem**

na straně 3
**Česká národní banka potvrdila
nastavení limitů pro hypoteční úvěry**

na straně 4
**Zvýšení sazeb
Českou národní bankou**



Vývoj na finančních trzích

Ceny energií a pohonných hmot dál prudce stoupají a akcie ČEZu rovněž rostou. Situace na akciových trzích se pomalu zklidňuje, firmám bude klesat ziskovost a ceny akcií budou ještě směřovat dolů. České státní dluhopisy už hlásí zajímavé úroky.

V květnu a počátkem června 2022 pokračovaly výprodeje na akciových i dluhopisových trzích. Výjimkou byly ropné a energetické společnosti. Hodnota indexu MSCI World (tvoří ho téměř 1600 největších veřejně obchodovaných společností na světě), spadla v první polovině května o více než 6 %. Poté se situace na trzích zklidnila a ceny akcií začaly stoupat. Na konci května a začátkem června byly hodnoty

předních akciových indexů zhruba na stejné úrovni jako před měsícem. A rostou dál... Začíná se spekulovat, že už si trhy sáhly na dno a karta se obrací k lepšímu. Na druhou stranu je nutné slyšet i jiné názory a to ty, které říkají, že se problémy způsobené drahými energiemi a pohonnými hmotami budou ještě kumulovat a dojde ke klasické spotřebitelské recesi. Jsme přesvědčeni, že z „dlouhodobějšího“ pohledu dává smysl i nadále v této situaci nakupovat akcie, resp. akciové tituly a diverzifikovat riziko investic. K dispozici máme investiční nástroje, které nám umožní rozložit míru rizika s ohledem na požadovanou likviditu klientů a výši zhodnocení. Přijďte se přesvědčit.

Vlastní bydlení versus pronájem

Snížení cen nemovitostí nelze v nejbližší době očekávat. Důvodem je totiž zdražování stavebního materiálu, energií a nedostatek pracovní síly, která se promítá do růstu mzdových nákladů. Celkové stavební náklady výrazně vzrostly a k jejich poklesu s největší pravděpodobností do konce roku nedojde. Mnohem více lidí musí alespoň prozatím zapomenout na vlastní byt nebo dům a bude muset řešit své bydlení jinak. Pokud někoho k tomu nenučí životní situace, doporučuje se s pořízením vlastní nemovitosti počkat. Na pořízení vlastního bydlení momentálně není v současné době vhodné období. Určitě se vyplatí počkat, případně aktuální bytovou situaci prozatím vyřešit nájemním bydlením.

Někteří zájemci o vlastním bydlení upustili od zájmu bydlení ve velkých městech a hledají nemovitosti v menších městech s dobrou dopravní dostupností. Nájemní bydlení tak berou jako přechodnou variantu před tím, než si na vlastní byt či dům našetří (na pořízení hypotékou). Tuto skutečnost dnes již vidí někteří developři, kteří přecházejí od prodeje k pronájmu některých projektů a snaží se kupující klienty nalákat na různé slevy, akce či bonusy. Naši hypoteční specialisté jsou připraveni pomoci s vyhledáním hypotečního úvěru dle konkrétního požadavku každého našeho klienta.





Česká národní banka potvrdila nastavení limitů pro hypoteční úvěry

Bankovní rada ČNB ponechala v platnosti nastavení limitů ukazatelů pro poskytování hypotečních úvěrů a proticyklickou kapitálovou rezervu. Dále zátěžové testy ČNB potvrdily vysokou odolnost tuzemského bankovního sektoru.

ČNB rozhodla o ponechání horních hranic ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů na úrovni platné od letošního dubna. Toto rozhodnutí bylo založeno na posouzení indikátorů vývoje finančního cyklu, zranitelnosti bankovního sektoru a ostatních faktorů, které ovlivňují jeho odolnost. Banky tak nadále budou moci poskytovat úvěry s ukazatelem LTV do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti (90 % pro žadatele mladší 36 let). Banky budou současně povinny dodržovat horní hranici příjmového ukazatele DTI (celkové

zadlužení žadatele o úvěr k jeho čistému ročnímu příjmu) na úrovni 8,5násobku ročního příjmu a ukazatele dluhové služby DSTI maximálně na 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele (9,5násobku, resp. 50 % pro žadatele mladší 36 let). Hranice pro žadatele do 36 let se vztahuje pouze na úvěry, které slouží k nákupu jejich vlastního bydlení. Bankovní rada rovněž rozhodla o ponechání sazby proticyklické kapitálové rezervy na úrovni 2,5 %, kterou budou banky povinny dodržovat od 1. 4. 2023. Do té doby bude sazba proticyklické kapitálové rezervy postupně narůstat ze současné úrovně 0,5 % v souladu s dříve učiněnými rozhodnutími. Situaci pečlivě sledujeme a naši hypoteční specialisté jsou připraveni vás s uvedenými skutečnostmi seznámit.

Zvýšení sazeb Českou národní bankou

Ke dni 23. 6. 2022

Bankovní rada ČNB na svém jednání zvýšila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 1,25 % na 7 %. Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 6 % a lombardní sazby na 8 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 23. června 2022. Tak drahé peníze byly naposledy na konci 90. let dvacátého století. Jde o poslední zasedání bankovní rady před nástupem nového guvernéra Aleše Michla, který je odpůrcem dalšího zvyšování sazeb.

Inflace v Česku nezpomaluje a Česká národní banka musí podle předních ekonomů jednat.

Úrokové sazby mají pomoci ochladit v ekonomice poptávku, a tím snížit tempo růstu cen, které je rekordní. Spotřebitelské ceny v Česku v květnu meziročně stouply o 16 %. Inflace tak zůstává nejvyšší od prosince 1993. Kromě zdražování u dodávek energií a pohonných hmot teprve teď výrazně rostou i ceny potravin. Na pultech obchodů se už promítá nedávné rychlé zdražování zemědělských komodit.

Prudký nárůst sazeb má v ekonomice důsledky a výrazně rozvrací vztahy mezi dlužníky a věřiteli. Může činit problémy lidem, kteří hodlají refinancovat hypotéku nebo si vzít novou. Úrokové sazby

se u nich totiž budou pohybovat kolem 8 %. Ještě před rokem bylo přitom možné získat sazbu pod 2 %.

Zpomalí se i investiční aktivita firem, protože se řada projektů přestane vyplácet. Zadlužené firmy se mohou dostat do problémů. S bližšími informacemi ohledně zmírnění dopadů na rodinný rozpočet vám pomohou naši spolupracovníci. Neváhejte je kontaktovat.

7,00 %

2T repo sazba

8,00 %

lombardní sazba

6,00 %

diskontní sazba