

pro období 1. 6. 2023 – 30. 6. 2023

**INDECON**  
nezávislé poradenství

# NEWSLETTER

společnosti INDECON

6 / 2023

Vítejte u dalšího vydání  
„Finančního newsletteru“  
Indeconu.

## TAKÉ SE ZDE DOČTETE

na straně 2  
Nájemní bydlení zajímavá investice

na straně 3  
Vývoj na finančních trzích  
(květen 2023)



## Rozhodnutí bankovní rady ČNB v oblasti finanční stability

Bankovní rada ČNB ponechala nastavené horní hranice ukazatelů LTV na 80 %, resp. 90 %, a DTI na 8,5, resp. 9,5. Bankovní rada ČNB deaktivovala (zrušila) s účinností od 1. července 2023 nastavení horní hranice úvěrového ukazatele DSTI (zkratka vyjadřuje poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů a čistým měsíčním příjmem žadatele o hypotéku a byla nastavena na 45 %, pro žadatele mladší 36 let ve výši 50 %). Bankovní rada ČNB rozhodla také o snížení sazby proticyklické kapitálové rezervy o 0,25 %

na 2,25 %, kterou budou banky povinny dodržovat od 1. července 2023.

Finanční sektor v ČR zůstává vysoce odolný i vůči zhoršenému ekonomickému vývoji. Bankovní sektor je dostatečně kapitálově i likviditně vybaven, aby odolal šokům i v případě déletrvajících ekonomických potíží. Uvidíme, zda zrušení jednoho z parametrů zvýší dostupnost úvěrů na bydlení pro naše klienty?

Zdroj ČNB

# Nájemní bydlení zajímavá investice

V současné době se hodně diskutuje nejen o vlastnickém, ale i nájemním bydlení. A určitě se zčásti shodneme, že se rezidenční trh proměňuje. Trendem současnosti je „nájemní“ bydlení jako aktuálně cenově dostupnější alternativa oproti vlastnickému bydlení, a to i jako možnost zajímavého investičního směru.

Nákupní cena pro investory začíná u tohoto typu nemovitostí pomalu klesat a zaznamenáváme i první náznaky poklesu cen pozemků. Trh nájemního bydlení je rozložený a pestrý. Velké množství bytů a domů k pronájmu je stále v rukou fyzických osob, ale rychle se nyní tvoří spotřebitelský trh nájemního bydlení složený z velkého množství kupujících a velkých objemů nemovitostí. Dle odborníků by to mohlo přispět k narovnání cen na trhu a větší jistotě. Rovněž vidíme, že developéři nyní často aktivně vstupují na trh přímo jako investoři. A investoři a developéři hledají shodu mezi očekáváním investorů a nabídkou developerů pro větší možnosti umístování bytů do nabídky nájemního bydlení. Paradoxem je to, že projekty se prodávají ještě dříve, než se začnou vůbec stavět. Dobrou zprávou je pozastavení růstu cen nemovitostí, resp. již dochází k mírným poklesům a korekcím. Klient tak zde může realizovat i svůj investiční záměr a podílet se tak na zhodnocení svých prostředků. Anebo realizuje investiční strategii v podobě koupě konkrétní nemovitosti určené k dalšímu pronájmu. Celkově roste tlak na snižování a optimalizaci nákladů či zefektivnění procesů.

Jsme připraveni konzultovat obě varianty nájemního a investičního bydlení. Naši specialisté vám pomohou splnit vaše cíle, potřeby, požadavky... A vlastně realizovat i vaše sny...?





# Vývoj na finančních trzích (květen 2023)

I měsíc květen byl zajímavý z hlediska oblastí financí a energií. V investiční oblasti se dařilo především technologickým společnostem (např. Apple, Amazon, Microsoft atd.), naopak akciové trhy jako takové mírně stagnovaly. Technologický index tak vyrostl o cca 10 %. Nedařilo se firmám ve zdravotnictví, spotřebním sektoru, dále bankám, těžařským a strojírenským společnostem, chemickému průmyslu či veřejným službám. Hodnota indexu PX na pražské burze klesla o téměř 6 %. Hlavní podíl nesou akcie společnosti ČEZ, jejichž hodnota v květnu spadla o 13 %, kdy plánuje vyplátit investorům z loňských rekordních

zisků mimořádně vysokou dividendu 117 Kč na akcii (při aktuální ceně akcií kolem 1000 Kč za akcii dělá tedy skoro 12 % dividendový výnos.

Dobrá zpráva přichází z oblasti energií. Nadále klesá cena elektřiny na burze. Budoucí kontrakty na příští rok už se obchodují „pouze“ za 120-130 euro za MWh (asi 3000 Kč/MWh), kontrakty na nejbližší měsíce dokonce jen za 80 euro za MWh. Stejně je na tom zemní plyn, kdy smlouvy na rok 2024 už se obchodují pod 50 euro za MWh (asi 1200 Kč/MWh) a kontrakty pro nejbližší měsíce pak pod 30 euro za MWh. Zásobníky na zimu se tak snadno

naplní za celkem rozumnou cenu. Ropa také zlevnila, a to o dalších 11 % (pokles pod 70 dolarů za barel). Pochopitelně díky tomu zlevňovaly i ceny pohonných hmot na čerpacích stanicích.

Česká národní banka ponechala základní repo sazbu na 7 % (kde je již téměř rok) a ke snížení by mohlo dojít kolem podzimu. Snížování sazeb ovšem potrvá déle než obvykle, aby prudké snížení úroků nevyvolalo novou realitní bublinu a novou vlnu inflace. Vše bedlivě sledujeme a naši spolupracovníci vás rádi na vašich společných schůzkách budou o finančních trzích v rámci analýz informovat.