

RESEARCH

## INVESTIČNÍ NEWSLETTER

# 2. čtvrtletí 2022

### V DRUHÉM ČTVRTLETÍ NAROSTLY NAPŘÍČ STŘEDNÍ TŘÍDOU POČTY ŽÁDOSTÍ O FINANCOVÁNÍ

- Objem nemovitostních transakcí dosáhl od začátku roku 135,6 mil. Kč.
- Ekonomická situace stupňuje predikovaný potenciál Distressed Real Estate Assets

### Vývoj ve 2. čtvrtletí 2022

I v druhém čtvrtletí jsme navázali na trend ze začátku roku. V nákupech nemovitostí tedy **nepolevujeme**. Naopak. Hlavním determinantem je skutečnost, že ke zvyšující se poptávce žadatelů o dluhové konsolidace z nižší střední třídy významně **přibývá žadatelů** z vyšší střední třídy. Tedy těch, kteří měli ještě donedávna bezproblémový bankovní skóring a na něj navázané žádosti o půjčky.

Naše řešení jsou rovněž vyhledávána díky svému individuálnímu koncipování tzv. „na míru“ žadatele. I v této nelehké a drahé době držíme úrokové sazby pod průměrem nebankovního trhu. Zároveň nabízíme komfort času – tedy se splatností na 3-5 let. V tomto horizontu lze předpokládat, že se **situace na bankovním trhu** pro tyto klienty významně zlepší. Tedy vrátí do svého normálu. Následné refinancování odkupu nemovitosti zpět do svého vlastnictví bankovním úvěrem tak bude, i díky využití našeho překlenovacího řešení, elegantní formou našeho investičního exitu.

### Úrokové sazby

ČNB stále systematicky zvyšuje úrokové sazby. Žadatelé o bankovní hypoteční úvěr stále více narážejí na **omezení svých příjmů**. To jim nastavuje nižší strop cílové částky, než je cena nemovitosti. Od 1.4.2022 navíc vzešly v platnost nové závazné limity pro posuzování hypoték. **DTI** neboli objem celkové výše dluhu žadatele nesmí být vyšší než 8,5 ročních čistých příjmů, **DSTI** je na úrovni splátky maximálně 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele a **LTV**, neboli hodnota úvěru vůči odhadní ceně nemovitosti, byla snížena na 80 %.

### Inflace

Zřejmě největší ekonomické téma posledních několika měsíců. Květnová inflace **ve výši 16 %** znamená pro ČR dokonce 26. nejvyšší ve světě a 9. nejvyšší v Evropě. V PRAG IG dáváme prostor pragmatickému náhledu. Systematicky reagujeme **zvýšením úroků pro investory** u Dluhopisů či Přímých nemovitostních investic. Úroky pro klienty, kteří odprodávají svou nemovitost, však výrazněji nezvyšujeme. Tím zachováváme **konkurenceschopnost** a vytváříme zázemí pro nabírání těch nej kvalitnějších investičních nemovitostí.

### Objem realizovaných transakcí

Hodnota všech realizovaných investičních transakcí – nákupů nemovitostí, jejich krátkodobé financování či zprostředkování, je od začátku tohoto roku **135,6 mil. Kč**. Počet realizovaných transakcí **30**. Průměrná hodnota jedné transakce činila **4,52 mil. Kč**.

### Co přinese 3. čtvrtletí roku 2022?

Stále trvá naše premisa z předchozího čtvrtletí. Vidíme obrovský investiční **prostor a potenciál** nákupu nových nemovitostí a pozemků. Odkupy se stále více přesouvají k tzv. „**bonitnějším**“ žadatelům, kteří do teď bez problémů fungovali a byli financováni pouze v bankovním sektoru. Náš cíl je proto neměnný. Chceme doslova „naboostovat“ naše portfolio co nejvyšším počtem kvalitních nemovitostí s **LTV mezi 50-60 %**. Po poklesu inflace, který odhadujeme ve střednědobém horizontu 3-5 let, budeme dále držet současnou **úroveň zhodnocení**. Ve stejném časovém úseku hodnota vlastněných nemovitostí pravděpodobně výrazně vzroste.

## REALIZOVANÉ NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE V ROCE 2022

86,4 mil. CZK      135,6 mil. CZK

Kupní cena realizovaných  
nemovitostních transakcí

Odhadní cena realizovaných  
nemovitostních transakcí

63,7 %

30

Průměrná LTV na transakci

Celkový počet realizovaných  
nemovitostních transakcí

2,88 mil. Kč

4,52 mil. Kč

Průměrná kupní cena realizovaných  
nemovitostních transakcí

Průměrná odhadní cena realizovaných  
nemovitostních transakcí

## ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE PODKLADOVÉHO AKTIVA

POZEMKY

BYTOVÉ  
JEDNOTKY

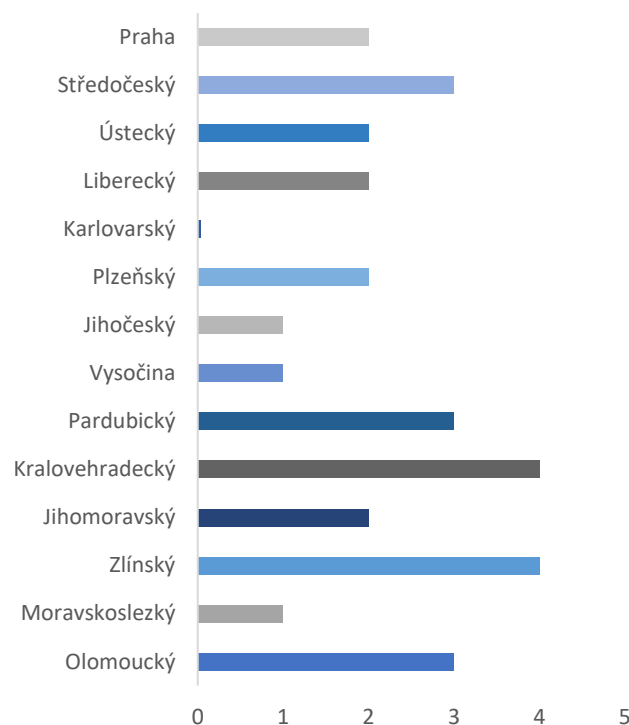
23%

4%

73%

RODINNÉ  
DOMY

## ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE KRAJŮ



## MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED

- **HDP** za 1 čtvrtletí, očištěné o cenové, sezónní a kalendářní vlivy vzrostlo meziročně o **4,8 %**. Mezičtvrtletně se ekonomická aktivita zvýšila o 0,9 %.
- Meziroční **míra inflace** v květnu činila **16 %**, což je nejvyšší míra inflace za 30 let. Oproti dubnu se cenová hladina zvýšila o 1,8 procentního bodu.
- V květnu se **objem poskytnutých hypoték** se oproti dubnovému propadu zvýšil o 20 %. Banky a stavební spořitelny poskytly domácnostem hypotéky v celkovém **objemu 20,9 mld. Kč**.
- Situace na českém trhu práce byla stabilizovaná. V březnu **nezaměstnanost** dokonce mírně klesla. A to na **2,4 %**.
- **Stavební produkce** v dubnu vzrostla o **4 %** a nepřetržitě roste již 12 měsíců v řadě. Od počátku letošního roku vzrostla o téměř 8 %.
- Bankovní rada ČNB dne 22. 6. 2022 zvýšila **dvoutýdenní repo sazbu** o 1,25 procentního bodu na **7,00 %**.
- V návaznosti na kroky centrální banky byla **průměrná úroková sazba** bank dle Hypoindexu v červnu 2022 na úrovni **5,71 %**.
- Celkový objem **ohroženého dluhu** dosáhl výše **28,1 mld. Kč**, což je meziročně o 1,8 mld. Kč, resp. o 5,9 % méně.

Zdroje: ČNB, Český statistický úřad, [Fincentrum Hypoindex](#), ČBA, Czech Banking Credit Bureau