

RESEARCH

INVESTIČNÍ NEWSLETTER

3. čtvrtletí 2022

V TŘETÍM ČTVRTLETÍ POKRAČOVAL VÝRAZNÝ NÁRŮST ŽÁDOSTÍ O FINANCOVÁNÍ NAPŘÍČ VYŠŠÍ STŘEDNÍ TŘÍDOU

- Celkový objem nemovitostních transakcí dosáhl 1.000.000.000 Kč.
- Spustili jsme projekt [Kdyžnebanka.cz](https://kdyznebanka.cz)
- Na výnosech vyplatili investorům 3.279.560 Kč

Vývoj ve 3. čtvrtletí 2022

Třetí čtvrtletí se v naší investiční skupině neslo ve znamení přepisování **historických milníků**. V průběhu srpna jsme pokořili hranici **1.000.000.000 Kč** v hodnotě realizovaných transakcí.

Souběžně s pokořením historického milníku patřili, po dlouhých přípravách, světlo světa **projekt, který pomáhá**. Dluhová poradna. Záchranný kruh těm, kteří jsou ve finanční tísní. Projekt, který pomůže, když banka neumí. Nebo nechce. [Kdyžnebanka.cz](https://kdyznebanka.cz). Služby přehledného portálu jsou **rychlé a efektivní**. V 5 transparentních krocích řešíme vše od podnikatelských úvěrů, přes konsolidaci půjček, oddlužení nemovitosti až po pomoc s exekucemi či insolvenční. Koncepty navrhovaných řešení si stále drží svůj vysoký standard tzv. „na míru“ žadatelů.

A nezapomněli jsme ani na **naše investory**. Naopak. Jen od začátku letošního roku jsme jim k 1. 10. 2022 na výnosech **vyplatili 3.279.560 Kč**. A to jak z naší druhé [dluhopisové tranše](#), tak investičního programu [Přímé nemovitostní investice](#).

Úrokové sazby

Česká národní banka na svém posledním měnovém zasedání, konaném dne 29.9.2022, **ponechala** základní úrokovou sazbu bez změny na **7 %**. Při hlasování však v radě nepanoval jednoznačný konsensus. Pro zachování sazby hlasovalo pět členů rady, dva členové byli pro zvýšení sazby o 0,75 procentního bodu. ČNB bude dále **působit proti mimořádným výkyvům kurzu koruny**, jak potvrdil guvernér Aleš Michl. Také naznačil, že rychlejší růst mezd společně s vyššími fiskálními deficity by mohly vést **ke zvýšení sazeb**.

Inflace

Spotřebitelské ceny v srpnu meziročně **vzrostly o 17,2 %**, což bylo o 0,3 procentního bodu méně než v červenci. Tento vývoj ovlivnil růst cen v téměř všech oddílech spotřebního koše s výjimkou dopravy. Míra inflace **v Evropské unii** v srpnu vystoupila na **rekordních 10,1 %**, zatímco v červenci činila 9,8 %. Největší vliv na změnu cenové hladiny měly v srpnu **ceny pohonných hmot**

Objem realizovaných transakcí

Hodnota všech realizovaných investičních transakcí – nákupů nemovitostí, jejich krátkodobé financování či zprostředkování, je od začátku tohoto roku ve výši **190,4 mil. Kč**. Počet realizovaných transakcí **35**. Průměrná hodnota jedné transakce činila **5,44 mil. Kč**.

Co přinese 4. čtvrtletí roku 2022?

Prostor a potenciál nákupu nových nemovitostí a pozemků nám bude meziměsíčně dále konstantně narůstat. Rovněž se bude stupňovat množství realizovaných odkupů od tzv. „**bonitnějších**“ žadatelů. Souvztažně s tím porostou počty běžných žadatelů poptávajících naše služby. **Struktura odkupovaných nemovitostí** se od rezidenčních nemovitostí (bytové jednotky, rodinné domy, pozemky, rekreační objekty), posune také k administrativním budovám. V posledním kvartále tohoto roku proto očekáváme potvrzení stávajícího trendu, který směřuje k **historicky nejlepším číslům**, které naše skupina v objemu realizovaných transakcí vykáže.

REALIZOVANÉ NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE V ROCE 2022

117,8 mil. CZK 190,4 mil. CZK

Kupní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

Odhadní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

61,8 %

35

Průměrné LTV na transakci

Celkový počet realizovaných
nemovitostních transakcí

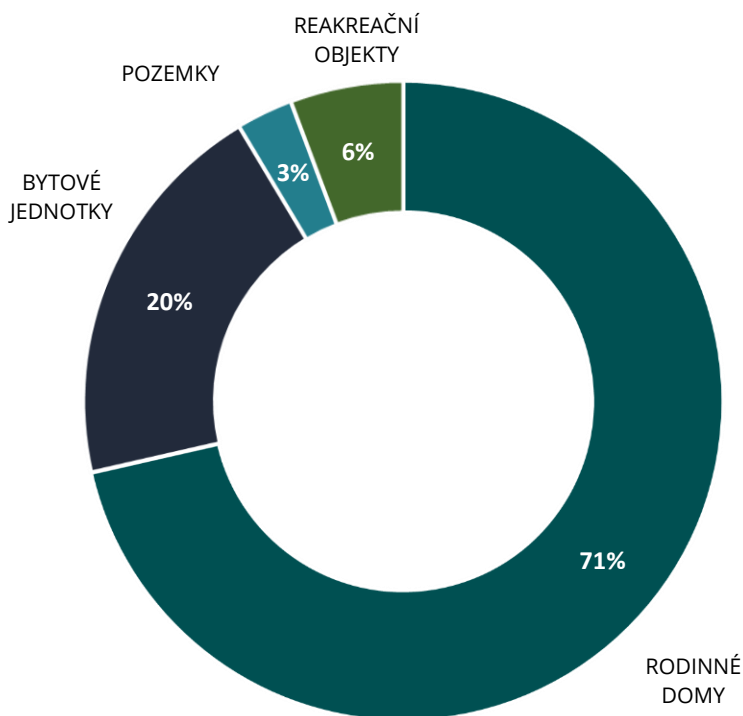
3,36 mil. Kč

5,44 mil. Kč

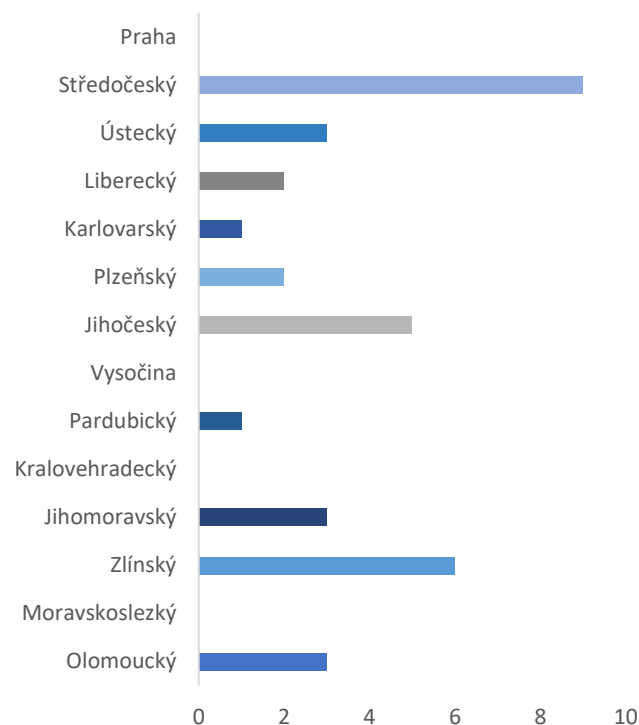
Průměrná kupní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

Průměrná odhadní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE PODKLADOVÉHO AKTIVA



ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE KRAJŮ



MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED

- **HDP** za 2 čtvrtletí, očištěné o cenové, sezónní a kalendářní vlivy vzrostlo meziročně o **3,7 %**. Mezičtvrtletně se ekonomická aktivita zvýšila o 0,5 %.
- Meziroční **míra inflace** v srpnu vzrostla na **17,2 %**. Oproti červenci však růst spotřebitelských cen zpomalil o 0,3 procentního bodu.
- V srpnu poskytnuly banky a stavební spořitelny **hypoteční úvěry v objemu 10 mld. Kč**. Oproti červenci se tak objem i počet snížil o 15 %.
- Situace na českém trhu práce v srpnu vykazovala mírný meziměsíční nárůst o 0,1 %. Meziročně však **nezaměstnanost** poklesla na **3,4 %**.
- **Stavební produkce** v srpnu reálně meziročně klesla o **0,4 %**. Meziročně bylo dokončeno o 60,9 % bytů více.
- Bankovní rada ČNB dne 29.9.2022 ponechala **dvoutýdenní repo sazbu** na stávající úrovni **7,00 %**.
- V návaznosti na kroky centrální banky byla **průměrná úroková sazba** bank dle Hypoindexu v září 2022 na úrovni **6,23 %**.
- Celkový objem **ohroženého dluhu** se za 2Q 2022 meziročně snížil na **27,4 mld. Kč**, tedy o 1,6 mld. Kč, resp. o 5,5 %.

Zdroje: ČNB, Český statistický úřad, Fincentrum Hypoindex, ČBA, Czech Banking Credit Bureau