

RESEARCH

INVESTIČNÍ NEWSLETTER

4. čtvrtletí 2022

ČTVRTÉ ČTVRTLETÍ ZACHOVALO TREND VÝRAZNÉHO NÁRŮSTU ŽÁDOSTÍ O FINANCOVÁNÍ

- Hodnota nemovitostních transakcí činila v tomto roce téměř 290 mil. Kč.
- Realizovali jsme celkem 49 transakcí při průměrném LTV 59,28 %.
- Za rok 2022 jsme investorům na výnosech vyplatili 4,8 mil. Kč.

Vývoj ve 4. čtvrtletí 2022

Poslední čtvrtletí uplynulého roku jsme zakončili dalším **posunutím historických milníků**. Dokončili jsme veškeré důležité nemovitostní transakce. Bilance za 4Q byla následující – hodnota nemovitostních transakcí činila přes 98 mil. Kč. Celkem jsme realizovali 14 transakcí při průměrném LTV na úrovni kolem 54 %. Díky těmto výsledkům jsme našim investorům na výnosech **vyplatili přes 4,8 mil. Kč**. A to jak z naší druhé [dluhopisové tranše](#), tak investičního programu [Přímé nemovitostní investice](#).

Úrokové sazby

Prosincové zasedání bankovní rady ČNB, konané dne 21.12.2022, přineslo očekávanou stabilitu úrokových sazeb. Česká národní banka **ponechala** základní 2 týdenní repo sazbu beze změny na **7 %**. Poměr hlasování členů bankovní rady byl, podobně jako na předchozích zasedáních, **5 ku 2**. Dva členové bankovní rady (nejspíše T. Holub a M. Mora) hlasovali pro zvýšení sazeb o 50 bazických bodů. Pro **stabilitu sazeb** na stávající úrovni hlasovalo zbylých pět členů bankovní rady. Dle indikací hodlá ČNB **pokračovat v intervencích** na podporu české měny. Nadále tak bude bránit nadměrným výkyvům kurzu koruny. Většina členů bankovní rady stále preferuje **stabilitu úrokových sazeb**. K podstatné personální události dojde již v únoru, kdy jestřábí křídlo bankovní rady **opustí dosavadní viceguvernér M. Mora**. Tím se ještě více snižuje pravděpodobnost jakéhokoliv růstu úrokových sazeb.

Inflace

V listopadu vzrostla cenová hladina meziročně o **16,2 %**, což bylo o 1,2 procentního bodu více než v říjnu. Tento vývoj ovlivnily zejména vyšší ceny v oddíle **bydlení, potravin a nealkoholických nápojů**. Tempo růstu cen v **Evropské unii** meziročně snížilo na 11,1 % z říjnových 11,5 %. V eurozóně (dle Eurostat) k inflaci nejvíce přispěly **energie, potraviny, alkohol a tabák, služby a neenergetické průmyslové zboží**.

Objem realizovaných transakcí

Hodnota všech realizovaných investičních transakcí – nákupů nemovitostí, jejich krátkodobé financování či zprostředkování, byla za rok 2022 ve výši **288,2 mil. Kč**. Počet realizovaných transakcí **49**. Průměrná hodnota jedné transakce činila **5,88 mil. Kč**.

Co přinese 1. čtvrtletí roku 2023?

Stále nám významně narůstá prostor a potenciál k nákupu nových nemovitostí a pozemků. Stupňuje se množství realizovaných odkupů od tzv. „**bonitnějších**“ žadatelů. Souběžně nám, díky stále lépe se etablovujícímu projektu [Kdyžnebanka.cz](#), rostou počty běžných žadatelů poptávajících naše služby. **V prvním čtvrtletí** tohoto roku pracujeme na dokončení rozjednaných transakcí a akvizicích nových nemovitostních případů.

Celkový cílový objem hodnoty realizovaných nemovitostních transakcí pro rok 2023 máme na **500 mil. Kč**.

REALIZOVANÉ NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE V ROCE 2022

170,8 mil. CZK 288,2 mil. CZK

Kupní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

Odhadní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

59,28 %

49

Průměrná LTV na transakci

Celkový počet realizovaných
nemovitostních transakcí

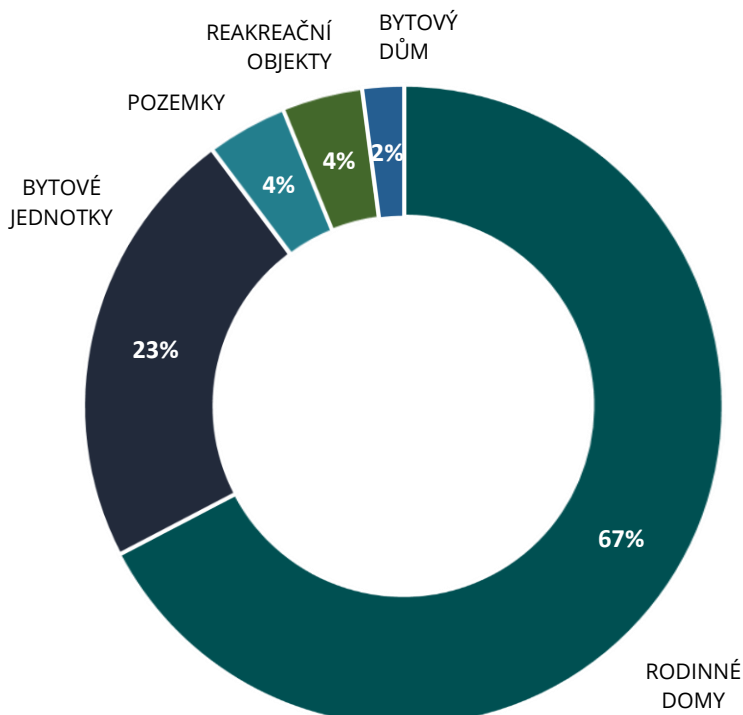
3,48 mil. Kč

5,88 mil. Kč

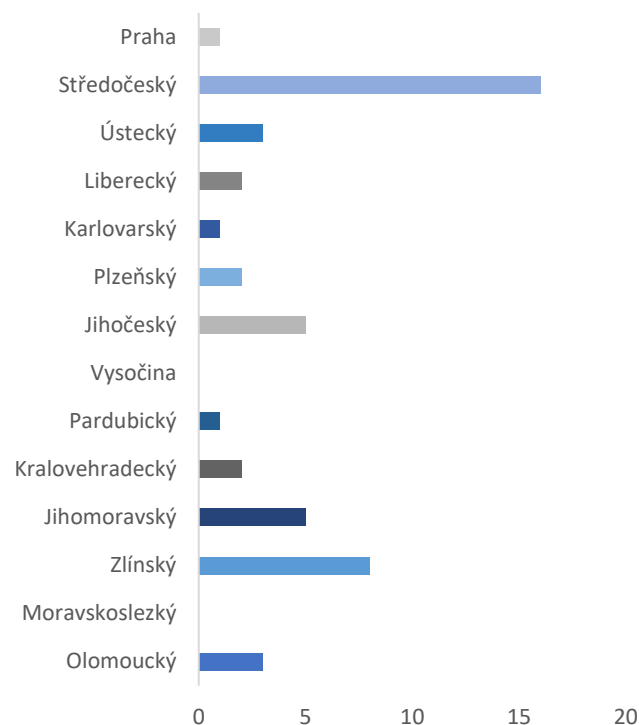
Průměrná kupní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

Průměrná odhadní cena realizovaných
nemovitostních transakcí

ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE PODKLADOVÉHO AKTIVA



ROZDĚLENÍ INVESTIC DLE KRAJŮ



MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED

- **HDP** za 3. čtvrtletí, očištěné o cenové, sezónní a kalendářní vlivy vzrostl meziročně o **1,7 %**. Mezičtvrtletně se ekonomická aktivita zvýšila o 0,2 %.
- Meziroční **míra inflace** v listopadu vzrostla na **16,2 %**. Ve srovnání s říjnem růst spotřebitelských cen vzrostl o 1,2 procentního bodu.
- V listopadu poskytnuly banky a stavební spořitelny **hypoteční úvěry v objemu 7,3 mld.** Kč. Oproti říjnu se tak objem nepatrně navýšil.
- Situace na českém trhu práce v listopadu stagnovala a vykazovala stejnou míru, jako v předešlých dvou měsících. Meziročně však **nezaměstnanost** mírně vzrostla na **3,5 %**.
- **Stavební produkce** v listopadu reálně meziročně klesla o **0,8 %**. Meziročně bylo dokončeno o 33,4 % bytů více.
- Bankovní rada ČNB dne 21.12.2022 ponechala úrokové sazby na stávajících úrovních. **Dvoutýdenní repo sazbu** na **7,00 %**, **diskontní sazbu** na **6 %** a **lombardní sazbu** na **8 %**.
- **Průměrná úroková sazba** hypoték zaznamenala, dle Hypoindexu, v lednu 2023, nový rekordní nárůst o půl procentního bodu na hodnotu **6,34 %**.
- Celkový objem **ohroženého dluhu** se za 3Q 2022 meziročně snížil na **27,9 mld. Kč**, tedy o 1 mld. Kč, resp. o 3,4 %.

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