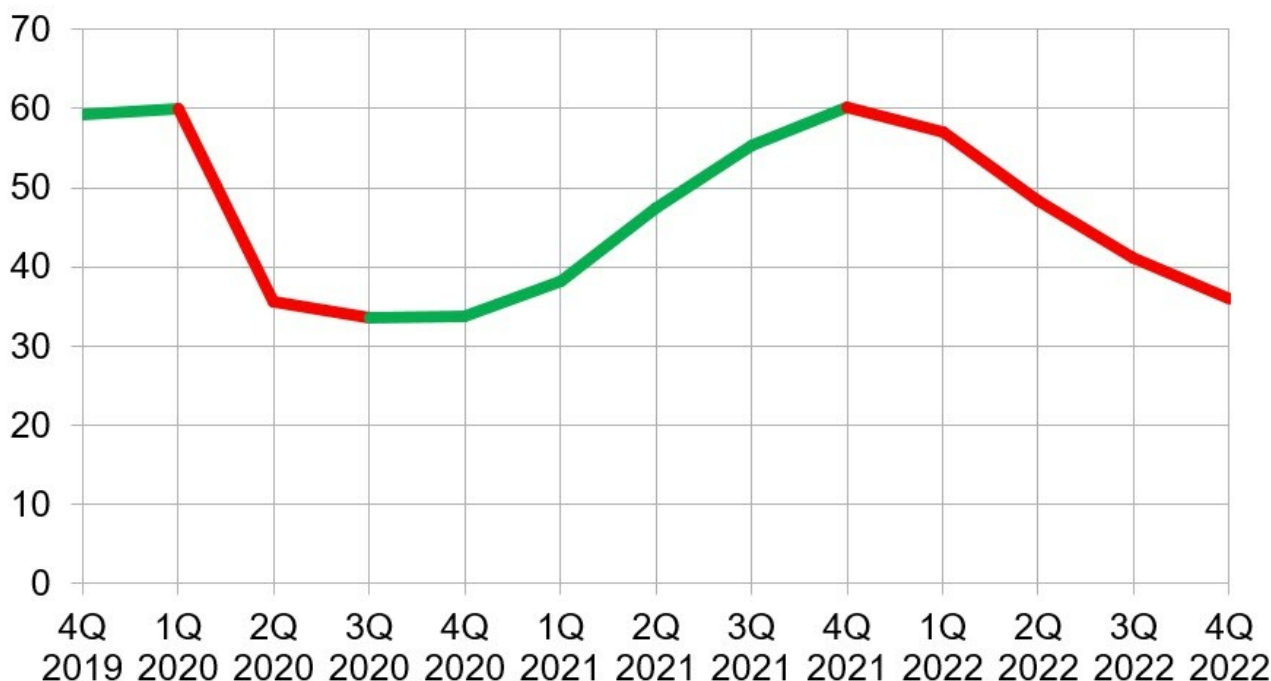


Index FPG investičního klimatu pro 4Q22

FPG Index investičního klimatu v ČR



Hodnota Indexu FPG pro následující čtvrtletí opět poklesla, a to o 5,1 bodů na **36,0 bodu**. Tvůrci indexu vidí současnou investiční situaci v České republice ještě pesimističtěji než před čtvrt rokem. Pomalu se tak dostáváme na úroveň ze začátku Covidu.

Komentáře tvůrců (abecední pořadí)

Byť nakonec ekonomické výsledky za prvních 9 měsíců roku dopadly lépe než jarní očekávání, včetně výsledků průmyslu, tak očekávání dalšího vývoje již tak pozitivní nejsou. Ekonomika bude celkově nyní postupně zpomalovat a významným faktorem finálních výsledků na konci letošního, ale zejména příštího roku bude otázka dořešení opatření k cenám energie. Negativní signály z posledních dvou měsíců naznačuje několik měkkých i tvrdých dat od společného šetření SP ČR a ČNB mezi nefinančními podniky, nedávného průzkumu SP ČR k cenám energie, přes konjunkturální průzkumy ČSÚ, propady maloobchodních tržeb, Index nákupních manažerů za zpracovatelský průmysl po například aktualizované výhledy německé ekonomiky. Firmy snížily očekávání vývoje investiční aktivity či zakázek. Největší nejistotou nyní zůstává otázka cen energie a výhled na příští rok, které mohou způsobit vážné ekonomické problémy, pokud nebudou přijata rychle opatření ke snížení cen pro všechny firmy. Firmy i s ohledem na ochlazující poptávku mají stále menší možnosti promítnout zvyšování cen vstupů do svých produktů. Inflace spojená s růstem cen energie se tak podepíše v řadě případů i na snižování marží, což spolu s nejistotami na trzích omezuje například investice.

Číselné hodnocení: 43/100

Předchozí hodnocení: 47/100

Bohuslav Čížek

Ředitel sekce hospodářské politiky Svazu průmyslu a dopravy

Nemovitostní trh ve 4Q 2022 bude pokračovat v dalším ochlazení. Důvodů je více a nedá se konstatovat, že všechny souvisejí s válkou na Ukrajině. V každém případě „doby hojnosti“ v oblasti nemovitostních trhů jsou pryč a kvalita lokality bude stále více důležitější. Propad ekonomiky se více projeví v méně preferovaných krajích (městech) a rezidenční bydlení se tam dostane do větších problémů. U průmyslových (komerčních) nemovitostí očekávám nové příležitosti k nákupu a řada potenciálních kupců je připravena k dalšímu posilování svého vlivu. Volné úvěrové linky a cash bude v dalším období vítězit.

Hodnotu indexu za tuto oblast snižuji na 45.

Hypoteční trh zasáhly problémy v plné síle. Jen za období leden – září 2022 došlo proti stejnému období roku 2021 k propadu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů o více jak 60%. Úrokové sazby se vyšplhaly do pásma 6,2% – 6,3% a díky ohlášené stabilizaci nastavení úrokových sazeb ze strany ČNB se již neočekává jejich další nárůst. Naopak očekává v dalším období mírný pokles. Významným faktorem budou končící fixace u již poskytnutých hypoték a v rámci refinancování významné navýšení měsíčních splátek. Skokové navýšení u nové fixace z pásma 2% - 3% na 6% znamená nárůst o 100% až 200%. Řada majitelů hypoték tak bude využívat maximální možnou hranici pro mimořádné splacení – snížení čerpané hypotéky.

Rychlým nárůstem hypotečních sazeb došlo k velké nerovnováze poměru mezi výší měsíční hypoteční splátky a měsíční výší nájmu. Z tohoto důvodu očekávám nejdříve růst cen pronájmů a v příštím roce půjdou naproti klesající sazby hypotečních úvěrů. Tržní situaci dokresluje praktický stav, kdy v Praze se tento poměr (výše měsíční splátky hypotéky vůči měsíční platbě nájmu) pohybuje u malých bytů okolo hladiny 3, v Brně 2,3 a např. v Olomouci 1,6.

Zajímavým indikátorem se stala oblast rekreačních nemovitostí, kde obrovský boom z důvodu Covidu prakticky vyluxoval většinu nabízených objektů. Tento boom byl aktuálně nahrazen velmi razantním přesunem do poptávkové strany na prodej. Z důvodů lze uvést např. energetická krize, velké obavy z budoucí finanční situace majitelů těchto nemovitostí nebo cenový nárůst těchto nemovitostí za poslední 3 roky.

V případě developerské výstavby rezidenčních nemovitostí k prodeji vidíme v první fázi neochotu snižování cen a pokud to finanční pozice developera umožňuje – dojde k odložení prodeje a přesun do pronájmu. Až na základě vyhodnocení situace se bude developer rozhodovat, zda si nemovitosti (byty) ponechá v pronájmu nebo je následně nabídne k prodeji. Rozhodující bude délka trvání vysokých hypotečních sazeb, které radikálně snížily dostupnost čerpání hypotečních úvěrů.

Číselné hodnocení: **45/100**

Předchozí hodnocení: 55/100

Pavel Holečka

Expert v oblasti nemovitostního trhu

S každým dalším měsícem se pravděpodobnost nějaké lokální, ale i globální ekonomické recese zvyšuje. Inflation marně hledá své maximum a tedy zatím stále je před námi celá řada rizik. Ekonomika nám začíná ve všech aspektech zpomalovat a co je znatelné, tak se nám toto konečně promítá i do nezaměstnanosti. Sice růst nezaměstnanosti je zatím pozvolný, ale alespoň se dostavil. Vysoké úrokové sazby již začínají v ekonomice fungovat a to jak na straně úvěrů a úrokových nákladů, tak i na straně zpomalování spotřeby a podpory vkladů. Většina ekonomických subjektů se bude muset čím dál intenzivněji vypořádávat s rostoucími cenami a náklady, především těmi energetickými. Kalendářní konec roku je často spojen s rozpočtováním na příští rok a je otázkou do jaké míry se projeví zvýšení inflačního očekávání do plánovaných prodejních cen na příští rok. Bohužel vzhledem k tomu, že ČNB významně změnila svoji strategii měnové politiky (prozatímní ukončení růstu

úrokových sazeb a prodloužení horizontu měnové politiky), tak nelze úplně předpokládat, že bude mít veřejnost inflační očekávání posazené níže. To může vést buď k dalšímu vynucenému růstu sazeb, nebo ponechání zvýšených sazeb delší dobu. Žádná varianta však není pro ekonomiku pozitivní.

Číselné hodnocení: **36/100**

Předchozí hodnocení: 38/100

Vladimír Holovka

Regionální obchodní ředitel XTB Česká republika

V posledním kvartálu jsem psal, že je to nejhorší doba pro investování za dlouhou dobu a na tom se v současném hodnocení nic nemění. Nejistot je možná o něco víc, ale na druhou stranu jsme si už na ně relativně zvykli, připravili se na ně a známe je. Rostoucí ceny energií a trvající inflace se ale začínají propisovat do inflačních očekávání i v eurozóně a zejména ve Spojených státech, takže tlak na růst sazeb nejenže přetrvává, ale soustavně sílí. To pro investování není dobrá zpráva, není to ale nic nečekaného, na padající trhy jsme si už začali pomalu zvykat. Platí tedy to stejné z minulého hodnocení, Cituji sebe, jak říká prezident Klaus: "Pokud to ustojíme a něco nám zbude, tak následující kvartály budou extrémně dobrou příležitostí k nákupu ve slevě, ale dnes skutečně na dně nejsme." Snad se některé z řady nejistot během následujícího kvartálu vyřeší a výhled dále bude už o něco optimističtější.

Číselné hodnocení: **30/100**

Předchozí hodnocení: 30/100

Dominik Stroukal

Hlavní ekonom Platební instituce Roger

V tomto čtvrtletí pouze číselné hodnocení.

Číselné hodnocení: **35/100**

Předchozí hodnocení: 50/100

Jiří Šindelář

Generální ředitel investiční společnosti MONECO, a. s.

V tomto čtvrtletí pouze číselné hodnocení.

Číselné hodnocení: **20/100**

Předchozí hodnocení: 20/100

Ludvík Turek

Soukromý trader a zakladatel CzechWealth

Zatímco čtvrtletí zpět jsme se báli toho, jak válka na Ukrajině dále ochromí již tak oslabené globální výrobní řetězce, nyní je zřejmé, že tím největším problémem pro produkci investičních i spotřebních statků bude dostupnost energetických vstupů. A to nejenom dostupnost faktická, ale i cenová.

Právě riziko nedostatku energetických zdrojů, respektive jejich cena, jsou faktory, které si vyžádají významné investice do snížení energetické náročnosti naší výroby. Ta mimochodem patří mezi jedny z nejvyšších v Evropě. Tady ale hlavním tahounem musí být veřejné investice a podpory.

Proti vyšší invenční aktivitě ale bude stát současné nepříznivé makroekonomické prostředí, kdy se obáváme recese v Německu i u nás. V kombinaci s poměrně drahým financováním to znamená, že firmy budou mít tendenci investiční rozhodnutí odkládat, zejména pokud jde o projekty s delší dobou návratnosti. nízká.

Číselné hodnocení: **43/100**

Předchozí hodnocení: 48/100

Jan Vejmělek

Hlavní ekonom Komerční banky

Vedoucí odboru Ekonomický a strategický výzkum

Připravil: Michal Stibor

19. října 2022