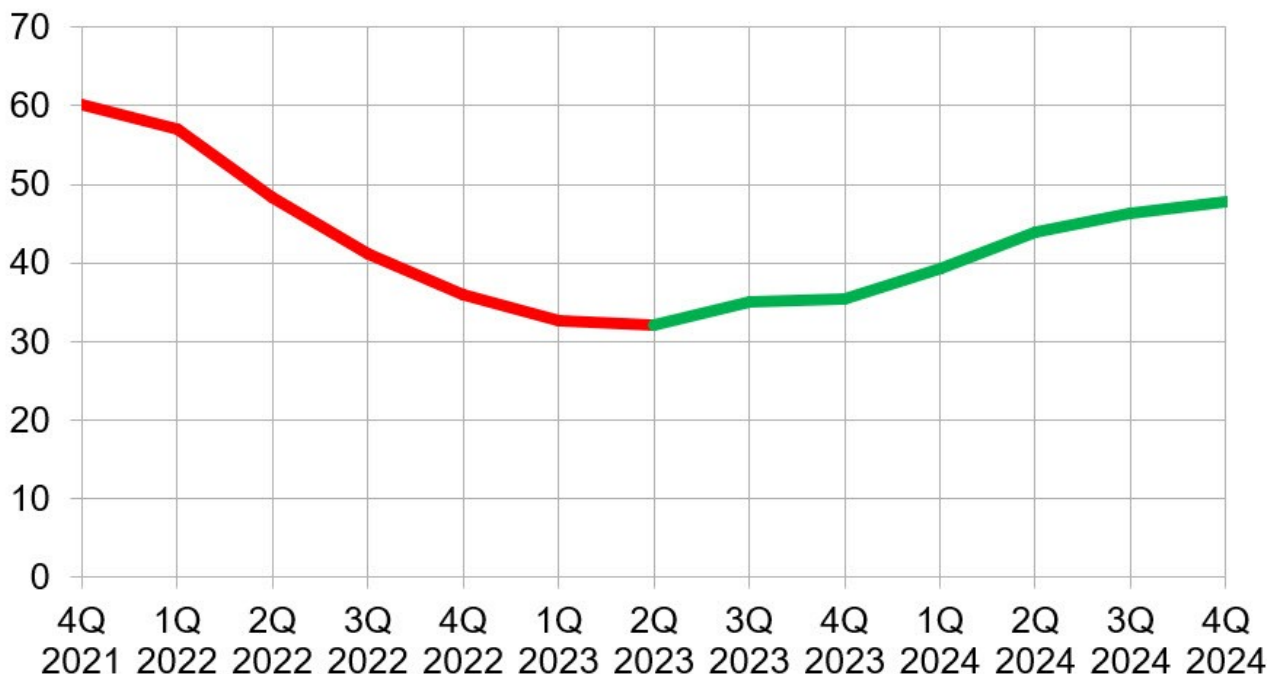


Index FPG investičního klimatu pro 4Q24

FPG Index investičního klimatu v ČR



Hodnota Indexu FPG pro následující čtvrtletí opět vzrostla, a to o **1,4 bodu na 47,7 bodu**. Tvůrci indexu vidí současnou investiční situaci v České republice opět pozitivněji než před čtvrt rokem. Index tak roste již šesté čtvrtletí v řadě.

Komentáře tvůrců (abecední pořadí)

Z výsledků první poloviny roku je patrné určité nadechnutí ekonomiky, nicméně slabší, než se čekalo a doprovázené zatím jen velmi mírným oživením. Optimističtější výhled po zbytek roku naznačuje vazba růstu mezd a nižší míry inflace spojená například se zvýšením maloobchodních tržeb či pokles úrokových sazeb a růst úvěrů domácnostem i firem. Původně příznivější očekávání je ale třeba dále korigovat. Zejména sektor průmyslu není v příliš dobré kondici, jeho dosavadní letošní produkce dále poklesla. Celková poptávka zůstává slabá, mj. i v návaznosti na nepříznivou hospodářskou situaci v Německu, našeho hlavního obchodního partnera. Firmy se také stále potýkají v mezinárodním srovnání s vysokými cenami energie, což sráží konkurenceschopnost řadě energeticky náročných odvětví.

Na druhé straně kondici průmyslu pomůže v závěru roku slabší srovnávací základna druhé poloviny loňského roku a souhrnný ekonomický výkon by mohl být do určité míry povzbuzen celoevropským částečným oživením. Na zbytek roku tedy očekáváme za ekonomiku „křehká černá čísla“.

Číselné hodnocení: **45/100**

Předchozí hodnocení: 44/100

Bohuslav Čížek

Ředitel sekce hospodářské politiky Svazu průmyslu a dopravy

Nemovitostní trh v ČR pokračuje v pozvolném růstu. Tento růst se týká jak ceny prodaných bytů/domů, tak ceny nájmu. V rámci ekonomiky došlo ke snížení inflace na hranici 2% a při růstu mezd se tak opět dostáváme do reálného zhodnocení mezd obyvatelstva. Hypotéky sice klesají, aktuální průměrná úroková sazba se pohybuje těsně nad úrovní 5%, nicméně se očekával výraznější pokles. Banky tak využívají situace, kdy poklesem úrokových sazeb ze strany ČNB na úroveň 4,5% mohou dále velmi lehce zhodnocovat likviditu na repo sazbě, sníženým úročením na TV a SU inkasovat zajímavou marži a zároveň půjčovat peníze prostřednictvím hypotečních úvěrů za sazby přes 5%.

Hodnotu indexu za tuto oblast mírně zvyšuji na 50.

Meziroční vývoj indexu stavební výroby za červenec vykázal hodnotu -2%. V době vrcholící sezóny stavební výroby je to velmi negativní výsledek a od začátku roku 2024 se pohybuje až na jednu měsíční výjimku v záporné hodnotě. To ukazuje na dlouhotrvající problémy ve stavebnictví a nedá se očekávat, že se situace do konce roku změní – zlepší.

V minulých komentářích jsem avizoval na rostoucí vývoj v nájemním bydlení. Tento trend se naplňuje a překračuje standardní očekávání. Řada developerů staví a prodává bytové celky (bytové domy, bloky bytových domů) institucionálním investorům a ti zcela vytlačili běžné kupce (fyzické osoby). Aktuálně je výstavbě cca 1 000 nájemních bytů a dalších více než 3 tisíc bytů je v přípravné fázi. Velmi zajímavým segmentem pro další potenciál jsou vysokoškolské koleje a bydlení pro seniory. Studenti vyžadují vyšší kvalitu ubytování a o seniorské bydlení je zájem z důvodu demografického vývoje a přesunu z větších do menších – komfortnějších bytových jednotek.

Při pronájmu se využívá institut kauce. Pronajímatelé mohou požadovat částku rovnající se maximálně třem měsíčním nájům. Jestliže dříve musel majitel bytu tyto peníze z kaucí evidovat na zvláštním účtu a nesměl s nimi nakládat, podle nového občanského zákoníku již může tyto peníze používat bez omezení s jedinou podmínkou – tyto peníze musí být úročeny a v případě vrácení kauce má nájemník nárok na částku rovnající se vložené jistině a úroku za uběhnuté období. Doporučuje se toto úročení domluvit a zapsat do nájemní smlouvy.

Ceny za prodeje bytů dále rostou, dle Deloitte Real indexu dosáhly úrovně v Praze 132 000,-Kč/m², nejnižších hodnot dosahují kraje Karlovarský (44 300,-Kč/m²) a Ústecký (34 900,-Kč/m²). V případě pokračování reálného zhodnocování mezd a poklesu sazeb hypotečních úvěrů bude tento růst pokračovat. Nabídka bytů byla/je/a bude nadále nedostatečná. tomto čtvrtletí pouze číselné hodnocení.

Číselné hodnocení: **50/100**

Předchozí hodnocení: 45/100

Pavel Holečka

Expert v oblasti nemovitostního trhu.

Poslední makroekonomická data z české ekonomiky naznačují smíšený obraz vývoje. Na jedné straně jsme svědky postupného poklesu klíčových úrokových sazeb ze strany České národní banky, což je pozitivní signál pro ekonomiku a její budoucí růst. ČNB se rozhodla ke snížení sazeb v reakci na stabilizaci inflace, která se vrátila do cílového pásma. Tento krok se může postupně promítnout do dostupnějších úvěrů a zlepšení spotřebitelské nálady.

Na druhé straně však přetrvává nejistota v oblasti průmyslové výroby, která i nadále klesá. Podniky

zůstávají opatrné, přičemž vliv nižších úrokových sazeb se zde projevuje jen s určitou prodlevou. Výrazným kontrastem jsou ale zlepšující se maloobchodní tržby, které naznačují mírný růst spotřebitelské poptávky, zejména v určitých sektorech, jako je spotřební zboží a služby.

Snížení sazeb ze strany ČNB a růst spotřebitelských výdajů jsou klíčové faktory, které podporují moje rozhodnutí zvýšit hodnotu indexu na 52 bodů. Očekávám, že v nadcházejících měsících dojde k dalšímu mírnému zlepšení ekonomických podmínek, i když cesta k udržitelnému růstu bude nadále záviset na vývoji na globálních trzích a domácí průmyslové produkci.

Číselné hodnocení: **52/100**

Předchozí hodnocení: 50/100

Vladimír Holovka

Regionální obchodní ředitel XTB Česká republika.

Slušné výsledky maloobchodu, průmysl zpátky v růstu, klesající sazby a inflace na cíli vypadají jako příjemné podhoubí pro budoucí růst, ale bohužel je to z velké části jen statistická chiméra, kdy se lépe roste z nižší základny a klesá z výšin. Nejistota předchozích kvartálů pomalu vyprchává, i když geopolitická překvapení jsou stále výrazně hojnější, než je zdrávo. Pořád jsme ale v ekonomice s výraznými nadúsporami, výrazně zvýšenými sazbami, drahými energiemi a napnutým trhem práce. Když k tomu přičteme politickou laxnost v současné fázi volebního cyklu, stále jsme v oblasti investiční nálady na 50 bodech jako v minulém kvartálu.

Číselné hodnocení: **50/100**

Předchozí hodnocení: 50/100

Dominik Stroukal

Ekonom, Metropolitní univerzita Praha.

V tomto čtvrtletí pouze číselné hodnocení.

Číselné hodnocení: **65/100**

Předchozí hodnocení: 65/100

Jiří Šindelář

Generální ředitel investiční společnosti MONECO, a. s.

V tomto čtvrtletí pouze číselné hodnocení.

Číselné hodnocení: **30/100**

Předchozí hodnocení: 30/100

Ludvík Turek

Soukromý trader a zakladatel CzechWealth

Z pohledu reálných investic se vstup do letošního roku příliš nevydařil. První předběžná data z dílny ČSÚ dokonce ukazovala na brutální mezičtvrtletní propad o 7,9 % po sezónním očištění. Po následných revizích nakonec činil pokles „pouze“ 1,2 %. Ve druhém čtvrtletí se již situace obrátila, tvorba hrubého fixního kapitálu vykázala mezičtvrtletní vzestup o 1,9 %. S výjimkou kategorie

ostatních budov a staveb vykazaly růst všechny ostatní složky. Výrazný vzestup (o 4,3 %) byl zaznamenán u kategorie obydlí.

A právě na nemovitostním trhu bylo oživení při pohledu na hypotéční aktivitu patrné i v průběhu letních měsíců. A se snižujícími se úrokovými sazbami a pokračujícím růstem nominálních mezd se dá předpokládat, že trend zvyšující se investiční aktivity v této oblasti bude pokračovat i ve zbytku roku a v roce příštím. Ostatní segmenty ale zůstávají utlumené, a to zejména kvůli nepříznivé situaci průmyslníků ve světě i u nás. A tady se výraznějšího zlepšení do konce roku zřejmě nedočkáme. To bude patrné až průběhem roku 2025.

Číselné hodnocení: **42/100**

Předchozí hodnocení: 40/100

Jan Vejmělek

Hlavní ekonom Komerční banky

Vedoucí odboru Ekonomický a strategický výzkum

Připravil: Michal Stibor

14. října 2024