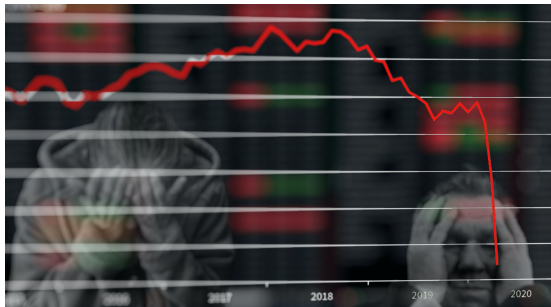


# Finanční krize je za dveřmi a přinese zajímavé investiční příležitosti

<https://www.adol.cz/blog-financni-krize-je-za-dvermi-a-prinese-zajimave-investicni-prilezitosti/>



Pokud již finanční krize neprobíhá, tak jsme podle všeho bezpochyby na jejím počátku. Ať už se díváme na rostoucí ceny energií, velice volatilní a razantně padající akciové trhy a kryptoměny nebo na rostoucí inflaci, která se již uvádí ve dvojciferných číslech, to vše v nás všech určitě vyvolává obavy o to, co nás v následujících měsících a letech čeká. Probíhající válka na Ukrajině té covidové a energetické krizi už jen “nasadila korunu”. Pominu-li ovšem tu

stinnou stránku krize, přináší toto období také obrovské příležitosti na poli investic. Jste na tuto dobu připraveni a jaké budou ty zajímavé příležitosti?

V březnu 2019 jsem napsal článek “Je lepší investovat do nemovitostí teď nebo v době krize” a v něm jsem vznesl otázku: “Kdo bude hrdina až krize přijde?”. Přece každý investor vám řekne, že je nejlepší čas na nákup např. nemovitostí nebo akcií v době krize, když ceny padají. A moje otázka směřovala k tomu, kdo bude mít ty “koule” na to nakupovat akcie firmy, jejíž hodnota klesne během pár dní o 10, 20, 30%? Kdo si koupí byt za cenu 5,6 mil., když se před krizí nabízel za 6,2 mil.? Je to již dno? Nebude trh padat dále? Nemám ještě počkat? Teď se teprve ukáže, jak se k tomu tito “investoři” postaví...

I přesto, že mi v srdci mého domu bije elektrický kotel a na výpisu od distributora elektřiny vidím rostoucí cifry, jako zaměstnavatel vidím rostoucí ceny mezd na trhu práce a jako majitel domu resp. hypotéky, vidím rostoucí úrokové sazby, chtěl bych se dnes podívat na krizi jako na příležitost. Krize se určitě nepříjemně dotkne mnoha lidí, ale vzhledem k zaměření tohoto blogu, který je o investování a zejména o investování do nemovitostí, pojďme se podívat na to, kde vidím investiční příležitosti já osobně.

## Příčiny a projevy krize

Z mého laického pohledu se většina krizí projevuje velice podobně. Asi se vždy trochu liší důvody vzniku takových krizí, ale projevy na trhu jsou velice podobné. Bohužel ani renomovaní ekonomové se často nedokážou shodnout na tom, jak z takové krize vyjít co nejrychleji a s co nejmenšími ekonomickými ztrátami.

Nejsem makroekonom, tak mi odpusťte můj zjednodušený pohled na věc, nicméně... V roce 2008 postihla Svět finanční krize, kterou vyvolaly primárně problémy finančního sektoru v Americe. Nyní je to, jak chápu z médií já, kombinace neprůchodných výrobně dodavatelských řetězců z Číny, které způsobil Covid, zdražujících se cen energií za poslední rok a války na Ukrajině. Válka na Ukrajině je z ekonomického pohledu de facto taktéž energetický problém a kromě toho válka zasévá další nejistotu nejen mezi lidmi, ale i na ekonomických trzích.

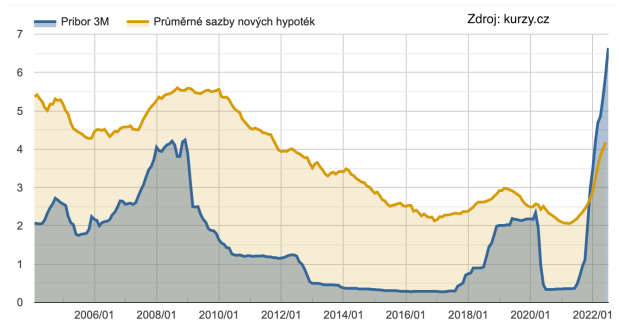
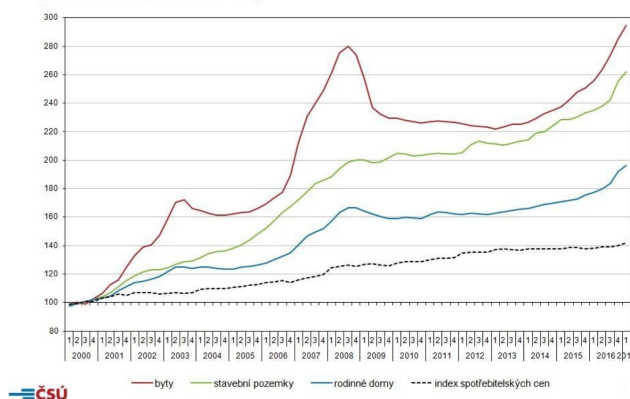
Když chybí zboží, které lidé chtějí, obchodníci začnou zvedat ceny. Do toho se přidají dvojnásobně až trojnásobně vyšší vstupy za energie, což vede k dalšímu zdražení. Lidé zjišťují, že si tolik věcí za stejné peníze nekoupí a chtějí zvednout výplaty a začne se roztáčet spirála inflace, která dnes meziročně dosahuje přes 15%. Na to má stát jeden z mála nástrojů, který může okamžitě použít a to je růst úrokových sazeb. Růst úroků zdraží úvěry, firmy i lidé by si logicky měli méně půjčovat a mělo by je to přimět k menšímu utrácení.

## Trh s nemovitostmi v krizi v roce 2022

Trhy se ale začnou také chovat dosti nevypočítavě. Akciové trhy padají nebo jsou velice volatilní, nemovitosti začnou stagnovat a dochází ke stagnaci nebo propadu jejich cen. Bohužel v první fázi krize to není tak znát, protože je na trhu dost prodávajících, kteří se ještě snaží prodat za předkrizové ceny. Jak rostou úrokové sazby, kupující se bojí, že na úvěry v budoucnu nedosáhnou, takže často využijí garantované (předschválené) nižší sazby hypoték, aby úvěry vyčerpali. Proto se, dle mého názoru, daří stále prodávat investičně zajímavé byty 1+kk až 2+kk za vysoké ceny. Velice rychle ovšem zpomalí nebo se téměř zastaví trh s většími byty, s novými byty od developerů a s domy nad 10 mil. Kč. To už je na našem trhu vidět několik posledních měsíců.

Bohužel ten letošní krizový koktejl příčin je dosti toxický a jak je vidět na neustálém navyšování úrokových sazeb ČNB, zatím nikdo nevidí to pomyslné světlo na konci tunelu. O čem hovořím? Domnívám se, že krize bude mnohem delší, než před těmi více jak 10 lety. Tehdy došlo k propadu cen nemovitostí na relativně krátkou dobu a ČNB zvyšovala základní PRIBOR cca o 2% na období 1,5-2 roky viz graf. Jak je vidět z dalšího grafu, nemovitosti se vzpamatovávaly z propadu několik let (zejména byty). A to už byly sazby hypoték velmi příznivé pro nové zájemce. Zkrátka ten "hype" v růstu cen nemovitostí byl neudržitelný, ale spíše z pohledu celkového stavu ekonomiky.

Vývoj cen bytových nemovitostí  
(čtvrtletní index, rok 2000 = 100)



Na realitním trhu je nyní znát jak se prodlužuje délka prodeje nemovitostí a jak roste jejich celková nabídka. Počet zájemců o prohlídky nabízených nemovitostí klesl z desítek na jednotky. Dražší nemovitosti jsou nyní často týdny bez reakcí. Díky vysokým úrokovým sazbám hypoték, které již běžně překračují 6% (a díky tvrdším podmínkám ze strany ČNB), dochází i k odlivu určitého objemu potenciálních kupců. Zde ke zlepšení nedojde, dokud sazby nebudou klesat a to bude trvat spíše roky než měsíce. V tomto "bankéřům" nevěřím a snižování sazeb na počátku příštího roku je spíše jejich vlhkým snem.

## **Problémy realitního trhu v 2. polovině roku 2022 a 2023**

Jak je asi všem jasné, největší problémy budou dopadat na majitele hypotečních úvěrů, kterým se přiblížila fixace úrokové sazby. Při růstu úrokové sazby ze 2% na 6% dojde při objemu úvěru 3 mil. Kč k navýšení měsíční splátky při 20 letech o více jak 6.000,- Kč a při 5 mil. úvěru o více jak 10 tis. Kč. Když připočítáme minimálně dvojnásobný růst cen energií, bude to pro mnoho vlastníků nemovitostí neudržitelná situace.

Část vlastníků nemovitostí bude muset sáhnout do svých rezerv, ale většina lidí dnes nemá v rezervách tolik, aby situaci ustála po dobu několika let. Nemyslím si, že to povede k nárůstu objemu exekucí a insolvenčí, protože tito lidé koupili nemovitosti před lety za ceny o 20-50% nižší, než jsou dnešní ceny, ale budou muset nemovitosti pustit na trh. Otázkou pak zůstává, za jakou cenu a jak rychle budou schopni prodej a splacení drahých úvěrů realizovat a kolik bude na trhu čekat zájemců, když pro ně budou hypotéky hůře dostupné.

Přesto se domnívám, že pro investory do nemovitostí se zde otevírá příležitost v oblasti tzv. zbytných nemovitostí. V České republice je podle mě velké množství nemovitostí, které jsou často nevyužívané a jsou drženy právě kvůli růstu jejich hodnoty v čase. Může jít o pozemky, zemědělskou půdu, chaty, garáže nebo i investiční byty, kterých mají někteří lidé více. Přeci kdo v posledních letech nekoupil byt na pronájem, jako by nebyl investor :-). Proto se domnívám, že v rámci akutního řešení složité finanční situace lidé budou více přistupovat k tomu, že budou tyto nemovitosti odprodávat.

### **S nemovitostmi obchodovat nebo do nich investovat**

Při dnešních úrokových sazbách a velice nízkému růstu nájmu bude v dalších letech tradiční investování do nájemních bytů obnášet negativní cashflow. Nebude se tedy stávat, že vám nájemní byt financovaný hypotékou měsíčně do rozpočtu 500 nebo 1000 Kč přinese, ale naopak na něj budete tisíce doplácet. Můžete-li si to dovolit do doby, než úrokové sazby opět klesnou, tak proč ne. Teoreticky by se díky krizi naopak měly začít zvyšovat nájemy. Tak uvidíme.

Já osobně vidím obrovskou příležitost ve “flipování” nebo chcete-li v “otáčení nemovitostí”. Pro ty, kdo nemají rádi pojmenování “spekulativní nákup”, nazývejme tyto transakce obchodováním s nemovitostmi. Každý asi víme, v čem takový obchod spočívá. Jde o to najít nemovitost, kterou mohu ideálně koupit levněji, než je její tržní cena a následně ji draž prodát. V běžné situaci takové zajímavé příležitosti často přinášejí jen dražby nebo exekučně zatížené nemovitosti. Nicméně vzhledem k výše uvedeným důvodům se domnívám, že se blíží doba, kdy bude těchto možností na trhu přibývat.

Osobně nejsem zastáncem investování do nemovitostí s výhledem na rostoucí tržní cenu v budoucnu. To je situace, kdy koupíte nemovitost za tržní cenu, protože doufáte/věříte, že cena poroste. Na to se domnívám, že není nejvhodnější doba. Snad pouze pokud víte, že cena poroste z nějakého konkrétního důvodu u konkrétní nemovitosti. Např. koupíte pozemek za tržní cenu, protože víte, že “za plotem” mají vyrůst bytové domy nebo obchodní centrum. Na celkový růst určitého trhu např. s byty, bych si v současné chvíli nevsadil.

### **Financování nákupu nemovitostí v roce 2022**

O financování nákupu takových nemovitostí (za účelem obchodu) připravuji celý článek, nicméně zde musím alespoň uvést aktuální tlaky na cenu peněz na trhu. Pokud jsme v loňském roce byly schopni získat od soukromých investorů peníze za 10% nebo lehce nad

tuto hranici, je dnes tento standard posunut na 13-15% p.a. Při těchto nákladech si už musíte umět spočítat velice dobře návratnost takové investice, abyste nevydělávali jen na úroky investorů.

Nevím jak vy, ale já po cca 10ti letech čekání tuším příležitost, která se zde pomalu otevírá. Očekávám, že se tato "vrátka" na trhu pootevřou na maximálně 1-2 roky a proto chci být připraven. K množství příležitostí, které se na trhu objeví, bude ale potřeba hodně peněz. Jak peníze získáváme, od koho, jak jsou drahé a jaké jsou vlastně možnosti financování, o tom zase příště.