**TISKOVÁ ZPRÁVA**

 Praha, 1. listopadu 2022

**Fidelity International: Propad cen nemovitostí v USA může tvrdě zasáhnout spotřebitelský sentiment**

**Americký realitní sektor byl v roce 2008 v centru finančního krachu a trh nemovitostí je opět v centru pozornosti, protože nedostupnost bydlení se vrací na vrchol let 2005-2007, což vyvolává špatné vzpomínky.**

**Graf: Ceny nemovitostí v USA jsou vysoké, ale zadlužení domácností klesá**



Tentokrát je nepravděpodobné, že by realitní sektor v USA ohrozil celý globální finanční systém. Přesto bude trh s nemovitostmi v nadcházejících měsících stále hlavním zdrojem finančních těžkostí pro spotřebitele, podniky i trhy.

**Zralé na korekci**

Jak ukazuje výše uvedený graf, z hlediska dostupnosti bydlení jsou dnešní ceny nemovitostí mnohem vyšší než před 15 lety a musí klesnout. Námi používaný ukazatel cen, který poměřuje ceny nemovitostí k příjmům stávajících kupujících, je vyšší než v letech 2007-2008, což je děsivé.

Je pokušením považovat to za předzvěst hlubší korekce – řekněme o 25 %, která by vystrašila současné majitele, pozastavila nové nákupy i prodeje a omezila spotřebitelské výdaje ve všech dalších oblastech. Mám však pocit, že se o to v příštích několika letech postará především inflace. Vzhledem ke skutečnosti, že ceny i mzdy v celé ekonomice rostou na pozadí nadprůměrné inflace, může reálný pokles hodnoty nemovitostí vyrovnat velkou část této nerovnováhy a limitovat potřebu výrazného nominálního poklesu cen realit.

To je dobrá zpráva. Špatnou zprávou je, že dopad na spotřebitelské výdaje bude pravděpodobně značný. Lidé obecně podceňují dva faktory související s vlastním bydlením – prvním jsou splátky hypotéky, které pro nové kupující prudce vzrostou. Druhým faktorem je to, jak bohatí se cítíte v důsledku hodnoty své nemovitosti a kolik v důsledku toho utrácíte. Prostředí rostoucích spotřebitelských cen a pomalého nebo záporného růstu cen nemovitostí není příznivé pro spotřebitelský sentiment.

**Americká střední třída pocítí tlak**

Profil a situace dlužníků je tentokrát odlišná. V letech 2005-2006 bylo v USA až 25 % všech hypoték s plovoucí úrokovou sazbou. Tentokrát se tento podíl pohybuje okolo 3 procent. Rovněž průměrné úvěrové skóre dlužníků je mnohem lepší – při skóre FICO okolo 700 je většina dlužníků v kategorii „prime“ a „super prime“ na rozdíl od „sub-prime“ krize v letech 2008/2009.

To by mělo činit finanční systém odolnějším. Říká nám to ale i něco o povaze toho, co přichází. Mezi prvonabyvateli nemovitostí, kteří se ocitnou pod tlakem, nebude tentokrát strádající dělnická třída s již tak napjatými rozpočty. Spíše to bude americká střední třída s dobrými pracovními místy a klesajícími reálnými disponibilními příjmy, která toto kolo potíží odnese. To se ještě zhorší, až začne růst nezaměstnanost, jak očekává FED.

**Bolestivé, ale ne systémové**

Z grafu tohoto týdne si můžeme odnést jedno pozitivum. Splátky dluhů, kterými jsou americké domácnosti obecně zatíženy, jsou v poměru k disponibilním příjmům mnohem nižší, než tomu bylo v roce 2008, kdy vypukla finanční krize. Opatření zavedená regulátory finančního sektoru na celém světě zahrnují mnohem přísnější kontroly rizika podstupovaného bankami, které jsou samy o sobě mnohem lépe kapitalizovány, než tomu bylo v době globální finanční krize.

„*Stejně tak šok z krize hypotečních úvěrů v USA přispěl k tomu, že Američané jsou opatrnější, co se týče rizika, které podstupují. V roce 2006 činil podíl dluhu na příjmech přibližně 135 %. Nyní je to o 30 až 40 procentních bodů méně. Lidé jsou v zásadě méně zatíženi dluhy a měli by být schopni se vypořádat s tím, co přijde*,“ vysvětluje Aditya Khowala, porftfolio manažer Fidelity International.

Tento otřes tedy nebude podobný tomu, čeho jsme byli svědky před 15 lety. Korekce zasáhne spotřebitelské výdaje, ale ne systém jako celek. Což bude jen malou útěchou pro ty, kteří budou pod tlakem vysoké inflace, vyšších splátek hypoték a pocitu, že jsou nyní mnohem méně zajištění než před rokem. Znamená to však, že v sázce je spíše hloubka recese než ohrožení samotného finančního systému.

**Pro více informací kontaktujte:**

**Eliška Krohová**

**Crest Communications, a.s.**

Ostrovní 126/30

110 00 Praha 1

gsm: + 420 720 406 659

e-mail: eliska.krohova@crestcom.cz

**Informace pro editory:**

**Fidelity International**byla založena v roce 1969 a poskytuje investiční služby a produkty soukromým a institucionálním investorům. Od ostatních globálních investičních společností se liší zejména formou vlastnictví. Jedná o čistě privátní, soukromou společnost vlastněnou přímo členy zakládající rodiny a managementem firmy. Společnost klade veliký důraz na provádění podrobných analýz, na jejichž základě pak identifikují pro klienty nejvýhodnější investiční příležitosti. Její speciální týmy investičních analytiků a odborníků působí ve všech hlavních finančních centrech světa – v Londýně, Frankfurtu, Paříži, Hongkongu, Tokiu, Singapuru, Soulu, Dillí, Bombaji a v Sydney. V současné době administruje aktiva ve výši 87 mld. USD (assets under administration) a globálně pro klienty investovala 290 mld. USD ve 25 zemích napříč Evropou, Asií, Tichomořím, středním Východem a jižní Amerikou. V České republice Fidelity působí od roku 2012 a mezi její klienty patří celá řada významných institucionálních i privátních klientů, všechny významné banky, pojišťovny, finanční společnosti a nezávislí finanční poradci, kteří koncovým investorům zprostředkovávají investiční fondy této globální investiční společnosti.

**Důležité upozornění**

Toto je propagační materiál. Tento dokument nesmí být bez předchozího souhlasu rozmnožován nebo rozšiřován.

Fidelity International poskytuje informace pouze o svých produktech a neposkytuje investiční poradenství na základě individuálních potřeb, jinak než konkrétně řádně stanovené oprávněnou společností při formální komunikaci s klientem.

Jako Fidelity International je označována skupina společností, které tvoří globální organizaci správy investic poskytující informace o produktech a službách v určených jurisdikcích mimo Severní Ameriku. Toto písemné sdělení není směřováno k osobám se sídlem ve Spojených státech a takové osoby nesmí podle něj jednat. Je určeno pouze osobám bytem v takové v soudní příslušnosti, kde jsou příslušné fondy povoleny k distribuci nebo tam, kde není takové povolení vyžadováno.

Všechny názory představují stanoviska společnosti Fidelity, není-li uvedeno jinak. Fidelity, Fidelity International a logo Fidelity International a symbol měny F jsou všechno ochrannými známkami společnosti FIL Limited.

Tento dokument nepředstavuje distribuci, nabídku nebo výzvu k využití služeb investiční správy společnosti Fidelity, ani nabídku ke koupi, prodeji nebo výzvu k nabídce ke koupi nebo prodeji jakýchkoli cenných papírů v jakékoli jurisdikci nebo zemi, kde taková distribuce nebo nabídka není povolena či by byla v rozporu s místními zákony nebo předpisy.

Odkazy v tomto dokumentu na konkrétní cenné papíry nelze vykládat jako doporučení ke koupi nebo prodeji těchto cenných papírů, ale jsou uvedeny pouze pro ilustraci. Investoři by rovněž měli vzít na vědomí, že vyjádřené názory již nemusí být aktuální a společnost Fidelity již mohla jednat. Průzkumy a analýzy použité v této dokumentaci shromažďuje společnost Fidelity pro své potřeby správce investic a je možné, že podle nich již bylo postupováno pro její vlastní účely. Tento materiál byl vytvořen společností Fidelity International.

Minulá výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucích výsledků.

Tento dokument může obsahovat materiály třetích stran, které jsou dodávány společnostmi, jež nejsou spojeny s žádným subjektem Fidelity (obsah třetích stran). Společnost Fidelity se nepodílela na přípravě, přijetí ani úpravě takových materiálů třetích stran a výslovně ani implicitně takový obsah neschvaluje ani nepodporovala.

Údaje nejsou auditované. Odborníci provádějící průzkum zahrnují společníky a analytiky. Doporučujeme, abyste si před uskutečněním jakéhokoli investičního rozhodnutí opatřili podrobné informace. Investice by měly být prováděny na základě aktuálního prospektu (v angličtině a češtině) a dokumentu KIID (Klíčové informace pro investory) - dostupný v angličtině a češtině, které jsou dostupné spolu s výročními a pololetními zprávami zdarma na https://www.fidelityinternational.com nebo od našich distributořů a našeho evropského Centra služeb v Lucembursku, sídlící na adrese FIL (Luxembourg) S.A. 2a, rue Albert Borschette BP 2174 L-1021 Luxembourg.

Fidelity Funds "FF" je otevřená investiční společnost (SKIPCP) sídlící v Lucembursku, která disponuje akciemi různých tříd. Společnost FIL Investment Management (Luxembourg) S.A. si vyhrazuje právo ukončit nabízení podfondu a jeho podílových jednotek na trhu v souladu s článkem 93 písm. a) směrnice 2009/65/ES a článkem 32 písm. a) směrnice 2011/61/EU. Toto ukončení bude předem oznámeno v Lucembursku.Obchodní známky třetích stran, autorská práva a další práva duševního vlastnictví zůstávají majetkem jejich konkrétních vlastníků.

Investoři a potenciální investoři mohou získat informace o svých právech ve spojení se stížnostmi a soudními spory na tomto odkazu: https://www.fidelity.cz (v češtině).

MKAT10963