

Válka a nájem

Autor: Vít Hradil, hlavní ekonom CYRRUS

- Již před zahájením války na Ukrajině bylo zřejmé, že Čechy čeká přesun do nájmu.
- Válka tento proces dále urychlí, když způsobí silnější inflaci, přísnější měnovou politiku a zpomalení výstavby.
- Další tlak ve směru dražších nájmu přinese vlna uprchlíků z Ukrajiny.
- V jejím důsledku letos dojde k růstu poptávky po nájmech o 20 %.
- Samotné nájemné pak během dvou let zdraží o přibližně 30 %.

Bylo to těžké, bude ještě těžší

Tématu (ne)dostupnosti vlastnického bydlení v České republice jsme se již věnovali v analýze z ledna roku 2022 (volně ke stažení [zde](#)). Mezi její hlavní závěry patřila teze, že **Češi, kteří historicky silně preferují vlastnické bydlení, budou v post-pandemickém období okolnostmi donuceni změnit preference, a spokojit se s nájmem**. Hlavními důvody pro tuto predikci byly výhled na další růst cen nemovitostí, způsobený pomalou výstavbou i rostoucími náklady, zvyšování úrokových sazeb ze strany České národní banky, a snaha ochránit úspory před zrychlující inflací. Již tehdy jsme předpokládali, že nucený přesun Čechů do nájmu povede k růstu cen nájemného o přibližně 20 % v nadcházejících dvou letech.

Válečný konflikt na Ukrajině, který začal 24. února 2022, pak dále zintenzivnil faktory, které naše předchozí prognóza zahrnovala, a zároveň přinesl některé nové. Bohužel, všechny působí stejným směrem – k ještě

vyhrocenější situaci na trhu s bydlením, a tedy i k rychlejšímu růstu nájmu.

Ozvěny války v českých realitách

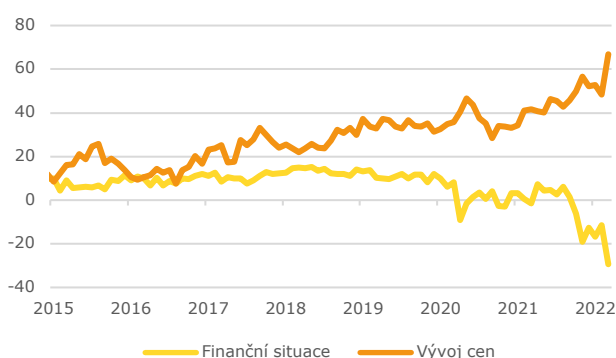
Již před začátkem války na Ukrajině trpělo české stavebnictví **silnými nákladovými tlaky**, které prodražovaly nové stavby i rekonstrukce. K rapidně zdražujícím materiálům se nyní přidal i odliv pracovníků z Ukrajiny, kteří se rozhodli vrátit do vlasti za účelem její obrany. Podle dat České statistického úřadu je v tuzemsku zaměstnáno ve stavebnictví zhruba 200 tisíc lidí. Občané Ukrajiny pak podle Ministerstva práce a sociálních věcí tvoří nejsilněji zastoupenou zahraniční skupinu, když jich oficiálně zaregistrovaných Úřad práce eviduje přes 33 tisíc. Další nezanedbatelné množství Ukrajinců v sektoru působí mimo zaměstnanecký poměr, tedy například jako OSVČ. Detailnější data o celkovém odlivu pracovníků z českého stavebnictví nejsou k dispozici, ovšem **podle našeho odhadu z něj mohlo vlivem války zmizet přibližně 5 % pracovní síly**. Její absence se v následujících měsících bude projevovat na pomalejší a nákladnější výstavbě a tedy i růstu kupních cen.

Nákupu nemovitostí válka nesvědčí i v dalších ohledech. Česká národní banka dosud v souladu s naší předchozí prognózou zvýšila základní repo sazbu na úroveň 5,0 %, což se odráží i v růstu sazeb na hypotečních úvěrech. Ty se u nově sjednávaných smluv nyní blíží 5 %, přičemž ještě před dvěma lety nebyly výjimkou sazby pod 2 %. A zatímco před vypuknutím války bylo pravděpodobné, že české sazby již o mnoho výše nezamíří, a naopak zanedlouho začnou opět klesat, **inflační tlaky způsobené válkou ČNB pravděpodobně přinutí k přísnějšímu**

postupu a tedy vyšším sazbám po delší dobu. Od 1. dubna 2022 navíc vstoupily v platnost zpřísněné limity pro poskytování hypoték vyhlášené ČNB, které podle odhadů vyřadí z trhu až 10 % potenciálních zájemců.

Válečný konflikt bude odrazovat od koupě nemovitosti i z dalších důvodů. Geopolitické napětí mezi Evropou a Ruskem tlačí vzhůru ceny energetických, zemědělských a dalších komodit a lze tak předpokládat **další zrychlování české inflace**, která v únoru 2022 již dosáhla 11,1 %. Právě obavy z budoucího zdražování a nejistota ohledně vlastní ekonomické situace pravděpodobně přiměje značné množství Čechů odložit nákup vlastní nemovitosti a zůstat v nájmu. Jak ukazují data z průzkumu spotřebitelského sentimentu od Evropské komise (Graf 1), **zhoršila se očekávání Čechů ohledně jejich vlastní finanční situace na horizontu příštích 12 měsíců vlivem války na nejnižší úroveň od roku 1998**. Naopak nejvyšší od stejného období jsou aktuálně obavy z dalšího zdražování.

Graf 1: Očekávání Čechů od příštích 12 měsíců



Zdroj: Evropská komise, CYRRUS

Trend klesajícího zájmu o koupi nemovitosti ostatně potvrzují i **data o objemu sjednaných hypotečních úvěrů**. Ten podle České bankovní asociace v únoru 2022 poklesl oproti

předchozímu měsíci o 20 % a v meziročním srovnání pak dokonce o třetinu.

Snížení zájmu o nákup nemovitostí ovšem podle nás nezpůsobí propad samotných cen. V opačném směru totiž bude působit omezená strana nabídky ve spojení s pokračujícím zdražováním materiálu i práce. Nepředpokládáme ani skokový nárůst nezaměstnanosti, který by přinutil větší množství stávajících vlastníků k prodeji.

Efekt válečné migrace

Růst poptávky po nájemním bydlení ze strany Čechů je tak zřejmě zaručen, ovšem opomenout nelze ani další přímý důsledek války, tedy uprchlickou vlnu. Podle údajů Ministerstva vnitra bylo k 30. březnu 2022 vydáno téměř 250 tisíc pobytových oprávnění v souvislosti s válkou na Ukrajině, přičemž toto číslo se v následujících týdnech bude s největší pravděpodobností dále zvyšovat. **Počítat tak zřejmě lze až s 400 tisíci válečných uprchlíků**, což odpovídá necelým 4 % populace celé České republiky. Historické zkušenosti s podobnými migračními vlnami ukazují, že přibližně 70 % uprchlíků se nakonec v hostitelské zemi usadí natrvalo. I vzhledem k nejistému dalšímu vývoji válečného konfliktu tak lze v tuto chvíli očekávat, že se v průběhu roku 2022 na území České republiky může usídlit přibližně 300 tisíc obyvatel Ukrajiny. Podstatná část z nich přitom nezamíří přímo do komerčních nájmu a nalezne alternativní ubytování, např. mezi dobrovolně solidárními českými domácnostmi či v obecních bytech. Do konce roku podle nás **lze očekávat, že bude komerční nájem poptávat zhruba 200 tisíc uprchlíků, což odpovídá asi 60 tisícům bytů**. Oproti běžnému roku tak poptávka po bytech

naroste přibližně o 20 %, a bude koncentrovaná do specifických segmentů. Průměrná mzda občanů Ukrajiny pracujících v Česku dosahuje zhruba 60 % národního průměru, a vzhledem k jejich omezeným finančním možnostem tak lze čekat růst poptávky primárně po levnějších nájmech. Zároveň se bude zřejmě zaměřovat na bezprostřední okolí větších měst, která vzhledem k pracovním příležitostem i silnější pozici ukrajinské minority budou působit jako gravitační centra.

Že se na českém trhu momentálně dostatek nabízených bytů nenachází, je zřejmě již z letmého pohledu na hlavní inzerční servery. **Z nich lze okamžitou nabídku bytů k pronájmu odhadnout na přibližně 10-15 tisíc**, což ovšem zahrnuje všechny geografické lokality i cenové kategorie. Nejvíce poptávané nabídky – tedy typicky v okolí Prahy a v nižší cenové kategorii – jsou pak podle signálů z realitních kanceláří již prakticky vyčerpané.

Česko ovšem rezidenční kapacitou dostatečnou pro ubytování očekávaného počtu uprchlíků disponuje. **Podle dat organizace OECD jsou v České republice evidovány statisíce rezidenčních nemovitostí, které nejsou aktuálně využívány k bydlení.** Důvodů pro tuto skutečnost přitom může být vícero, od nezbytnosti stavebních úprav, přes ryze subjektivní motivace majitelů. Patrně jediným spolehlivým faktorem, který tyto byty dotlačí na trh, pak bude cena. Nájem musí jednoduše narůst na takové úrovni, při kterých se majitelům tyto nemovitosti vyplatí inzerovat jako volné k pronájmu. V krátkodobém horizontu je toto podle nás jediná možná cesta, jak mohou

dodatečné statisíce lidí v Česku dosáhnout na bydlení.

Závěr

Válka na Ukrajině zastihla český trh s nájemním bydlením ve velmi napjaté situaci, a patrně ji i dále vyostří. Drahé české nemovitosti, zrychlující inflace a zvedání úrokových sazeb ze strany ČNB měly i podle předchozích předpokladů odkázat velké množství obyvatel řešících svou bytovou otázku do nájmu. **Samotný válečný konflikt dále přilil olej do ohně**, když způsobil další růst cen energetických a jiných komodit, zesílil inflaci a patrně přiměje i centrální banku k razantnější akci. V dubnu 2022 navíc vstupují v platnost omezení na poskytování hypotečních úvěrů, které znemožní nákup nemovitosti nemalé části zájemců.

Kapitolou samou pro sebe je pak vlna válečných uprchlíků z Ukrajiny, kteří míří do České republiky. Podle aktuálních prognóz by se jejich počet mohl pohybovat kolem 400 tisíc, přičemž nemalá část jich v tuzemsku zůstane trvale. Podle našeho odhadu jejich příchod způsobí růst poptávaného množství nájemních bytů v Česku v roce 2022 o přibližně 60 tisíc, tedy asi o 20 % nad standardní úroveň. Tato poptávka nemá momentálně na trhu protistranu, byť český bytový fond touto kapacitou disponuje. Pro její uvolnění na trh bude ovšem nutný růst cen nájmu. Zatímco před zahájením válečného konfliktu jsme předpokládali růst nájmu v letech 2022 a 2023 celkem o 20 %, **s přihlédnutím k dopadům války se nyní kloníme k rychlejší dynamice poblíž 30 %.**

Upozornění

Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a.s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (dále jen „společnost“). Společnost je členem Burzy cenných papírů Praha, a.s. a Frankfurt Stock Exchange (FWB) – Deutsche Börse. Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument je určen pouze pro reklamní účely a nebyl vytvořen za účelem komplexního průvodce investicemi. Poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních produktů v současné nabídce. Dokument nenahrazuje odborné poradenství k finančním nástrojům v něm uvedeným, ani nenahrazuje komplexní poučení o rizicích. Dokument je určen výhradně pro počáteční informační účely a společnost důrazně doporučuje investorům podstoupit investiční a/nebo právní a/nebo daňové poradenství před tím, než učiní investiční rozhodnutí. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za radu k jednotlivé investici, ani za daňovou nebo právní radu. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není, pokud v textu dokumentu není uvedeno jinak, zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Tento dokument obsahuje příklady vytvořené na základě analýzy scénářů vývoje podkladových instrumentů. Očekávání a predikce analytiků a strategií nejsou spolehlivým indikátorem budoucího vývoje tržního kurzu dotčených investičních nástrojů.

Příklady jsou založeny pouze na hypotetických předpokladech a neumožňují jakýkoli závěr o budoucím vývoji ceny investičního nástroje. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora a podléhá zákonným předpisům a dohledu příslušných úřadů. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění, ať výslovné nebo předpokládané, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Z informací v tomto dokumentu není možné odvozovat žádná práva ani povinnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a sřtřech zájmů naleznete na www.cyrrus.cz v sekci O společnosti. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.

Uzávěrka statistických dat: 31.3.2022

Investujte. CYRRUS

V roce 1995 jsme se vydali na cestu brokera. 25 let obchodujeme s cennými papíry, staráme se o své klienty, reagujeme na dění ve světě a rozvíjíme se. Díky tomu vám můžeme přinášet stále nové služby a inovativní možnosti investování. Jsme CYRRUS.

[Loga ke stažení](#)

[Obecné fotografie](#)

Název společnosti
píšeme velkými
písmeny a
neskloňujeme.

Vyslovujeme
[CYRRUS].

WWW.CYRRUS.CZ



Vít Hradil
Hlavní ekonom CYRRUS

277 021 816
vit.hradil@cyrrus.cz

[Fotografie](#)



Ing. Anna Píchová
Vedoucí analytického oddělení CYRRUS

538 705 765
anna.pichova@cyrrus.cz

[Fotografie](#)



Tomáš Pfeiler, CFA
Portfolio manažer CYRRUS

277 021 819
tomas.pfeiler@cyrrus.cz

[Fotografie](#)