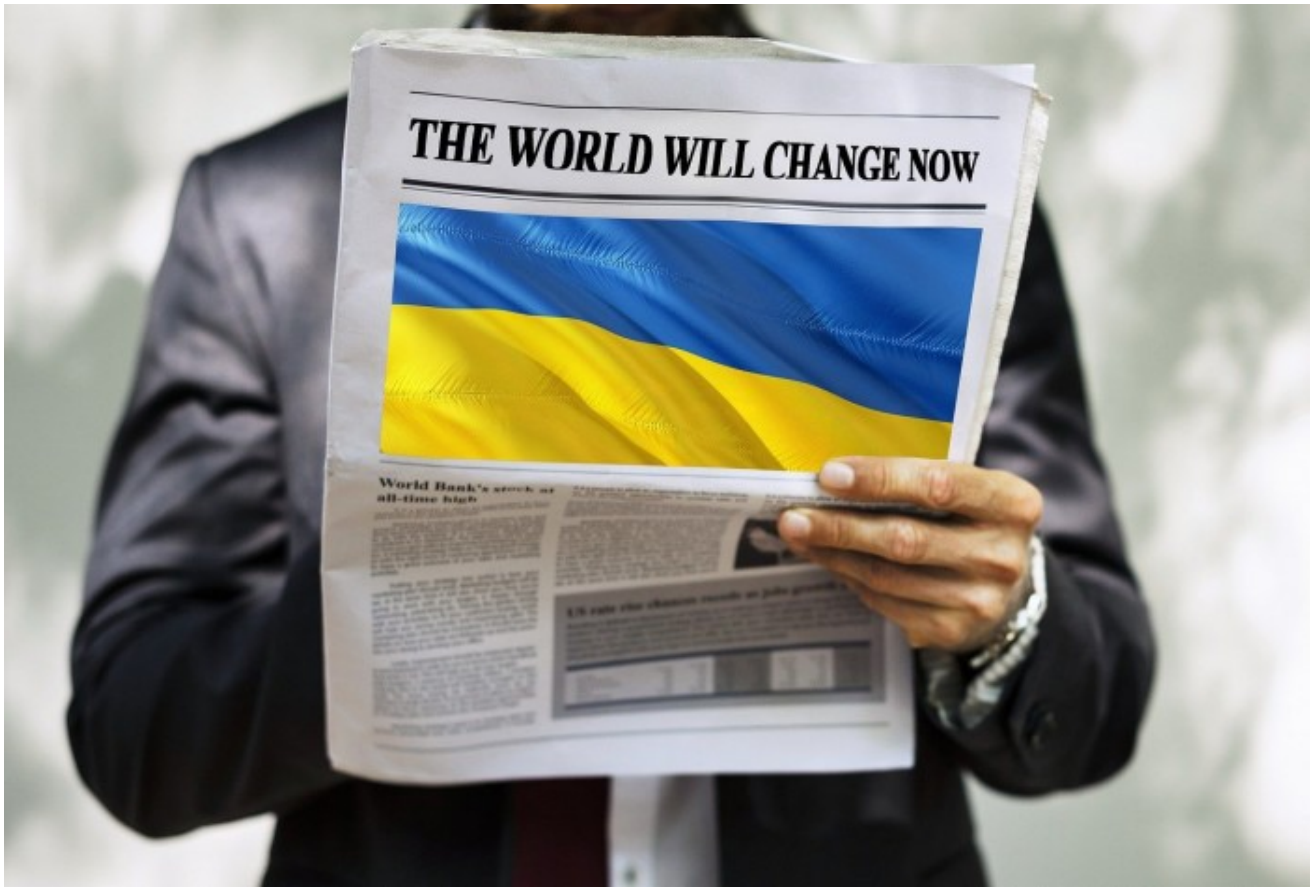
Válka na Ukrajině ovlivňuje i trh zahraničních realit

Agrese Ruské federace na Ukrajině se dotýká také trhu zahraničních realit v Evropě i jinde ve světě. Jak válka zuřící přímo na hranicích Evropské unie a nová zahraničně-politická situace ovlivňuje a ovlivní chování investorů? Po ruské invazi na Ukrajinu došlo k výraznému zvýšení zájmu o země, které lze s ohledem na jejich geografickou polohu nebo neutralitu považovat za bezpečné. V článku se zaměříme také na podíl Rusů na španělském realitním trhu. A skončí v Evropě zlatá víza pro Rusy?



Otevřený válečný konflikt, kdy rakety ruského agresora dopadají jen pár desítek kilometrů od hranic Polska. Ruský vůdce Vladimir Putin a jeho

propaganda nepokrytě vyhrožují tím, že chtějí obnovit impérium a jeho sféry vlivu jako z dob SSSR. To vše, vedle strádání ukrajinského lidu statečně bojujícího s nepřítelem, přináší nejistotou, obavy z možného dalšího vývoje, bezprecedentní ekonomické důsledky i největší migrační vlnu v Evropě od dob druhé světové války. Nejzasaženějším bude pochopitelně region střední a východní Evropy, který je konfliktu nejblíže.

Jak na válku na Ukrajině reagují čeští, polští nebo slovenští investoři?

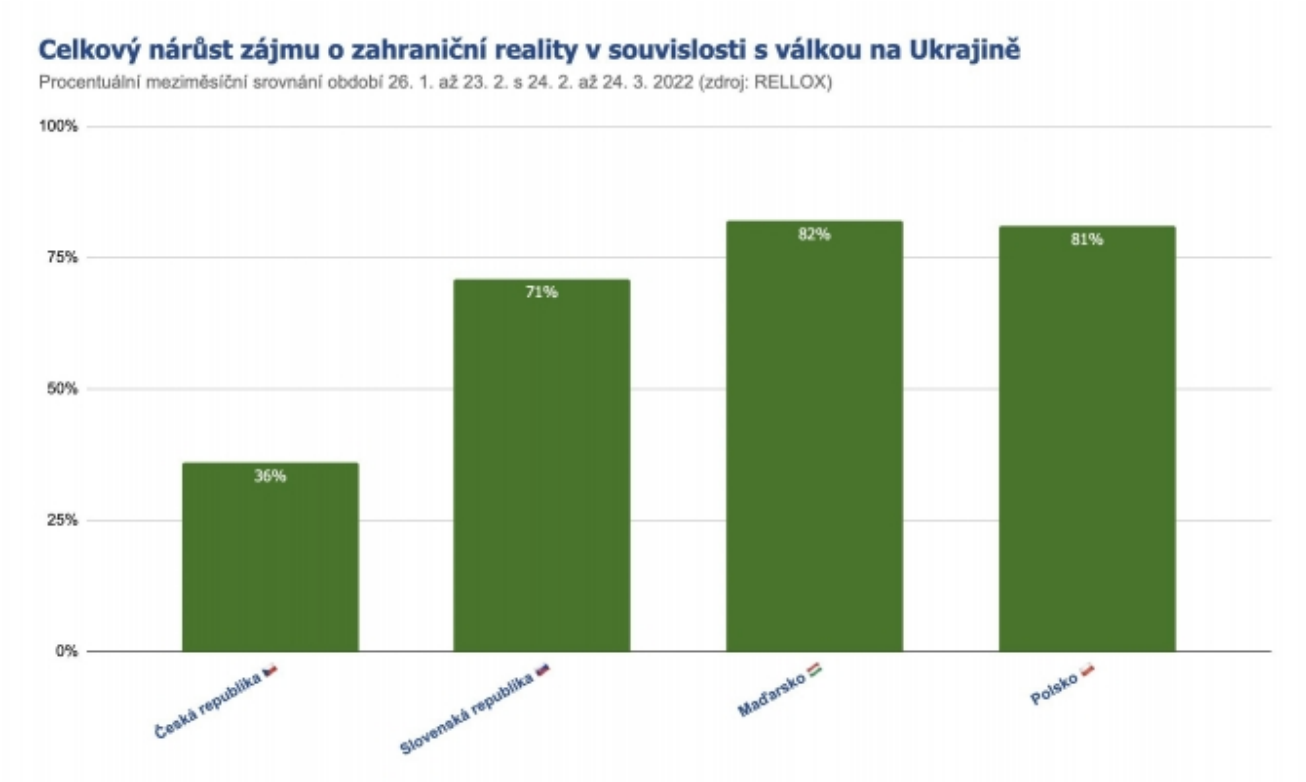
Po covidu přišel další šok v podobě války na Ukrajině. Jak na něj reagují tuzemští investoři? „Po nástupu koronavirové pandemie přišel šok, který znamenal propad nákupů zahraničních realit. V roce 2021 se ale trend otočil a byli jsme svědky prudkého růstu zájmu o nemovitosti v zahraničí," uvádí Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která se na zahraniční nemovitosti specializuje již od roku 2004.

Důvodů tohoto trendu bylo hned několik. Vedle snahy o bezpečnou investici „do cihel" to byla i cesta k trávení dovolené u moře nebo na horách v bezpečí vlastní nemovitosti. Majitelé domů, apartmánů nebo třeba jachet měli navíc i v době nejpřísnějších lockdownů snazší podmínky pro vycestování. Nemluvě o tom, že trávit home office u moře může být o poznání snesitelnější, než být zavřený doma.

Podle ekonoma Lukáš Kovandy válka na Ukrajině v Česku vyvolá poměrně hlubokou stagflační krizi, kdy bude vysoká Inflace, zatímco ekonomika bude stagnovat.

„Může oslabit poptávka po nemovitostech ze strany cizinců, kteří si prostě řeknou, že Česko je až moc blízko Ukrajině. Proč riskovat koupi nemovitosti v zemi, na kterou může mít potenciálně zálusk Vladimir Putin, když mohou investovat v bezpečnějším Německu nebo třeba Španělsku?," říká Lukáš Kovanda. Podobně uvažují i někteří Češi.

Zatímco v případě koronaviru reagoval realitní trh růstem poptávky s téměř ročním odstupem, ruský vpád na Ukrajinu přinesl o poznání rychlejší reakci, která trvala v řádu týdnů.



Čeští investoři hledají bezpečí, roli hraje i inflace

„Od roku 2021 je obecně zvýšená poptávka po nemovitostech v zahraničí. Po ruské invazi na Ukrajinu pak došlo k meziměsíčnímu nárůstu zájmu o zhruba 36 % *. Došlo ale k výraznému zvýšení zájmu o země, které lze s ohledem na jejich geografickou polohu nebo neutralitu považovat za bezpečné," uvádí Jan Rejcha ze společnosti Rellox.

Stabilně zůstává vysoká poptávka po nemovitostech v Rakousku nebo Chorvatsku. V případě Španělska ale došlo meziměsíčně ke skokovému nárůstu zájmu o 45 %, podobná čísla platí i pro španělské autonomní ostrovy jako je Mallorka (nárůst o 62 %) nebo Kanárské ostrovy (nárůst o 64 %).

Zjevnou souvislost s válkou na Ukrajině lze pozorovat v případě nemovitostí ve Švýcarsku, kde se zájem zvedl o 167 %. Naopak v případě Itálie je nárůst menší (7 %).

Zvětšila se také poptávka po nemovitostech mimo Evropu. V případě USA pozorujeme nárůst o 139 %, u Dubaje o 12 %, na Mauritiu o 107 %.

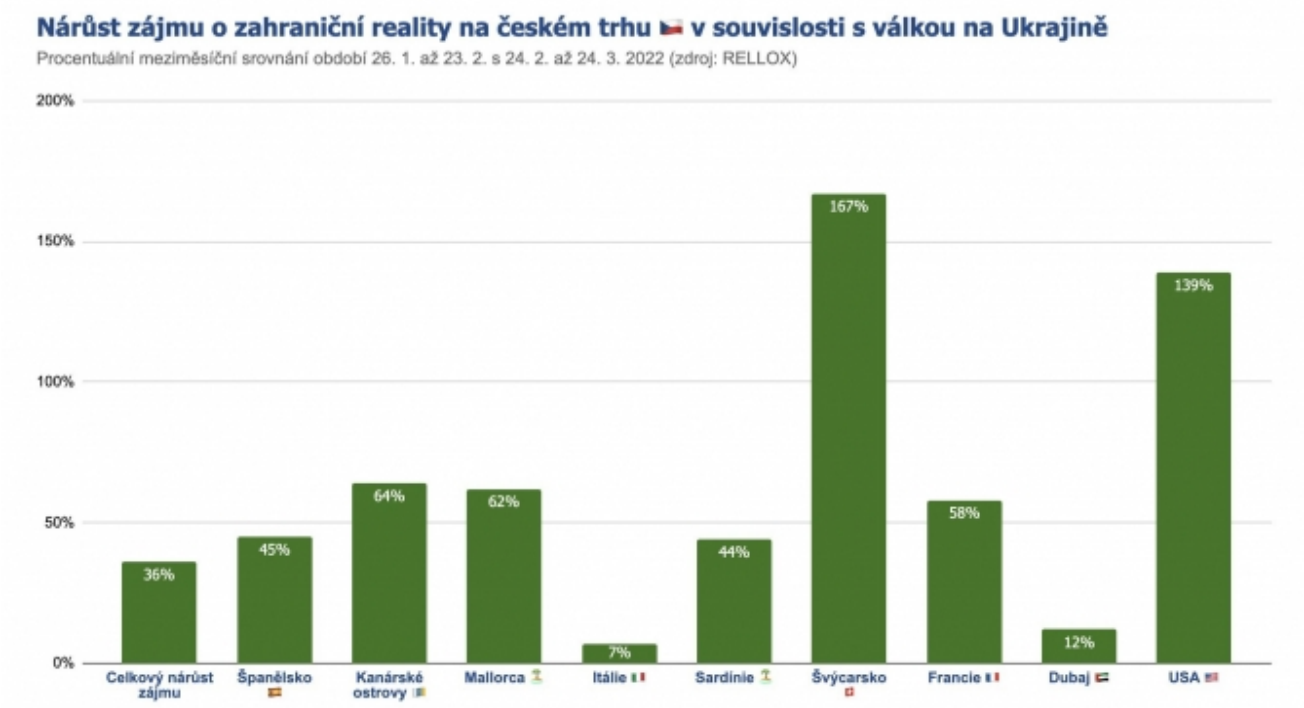
Část zájemců o koupi nemovitosti zvažuje, zda s koupí nepočkat podle dalšího vývoje situace. Ve většině případů ale nakonec zájemci koupi neodkládají. To potvrzuje i Olga Muchová, která se ve společnosti Rellox specializuje na nemovitost v Rakousku.

„Lidé mají obavu, že pokud budou s nákupem vyčkávat, přijdou mezitím o část úspor kvůli vysoké inflaci. Navíc v Rakousku se až 90 % nemovitostí prodá před jejich dokončením a nevyplatí se proto s nákupem příliš otálet," říká Muchová.

Když jsme počátkem loňského roku publikovali článek Hrozba inflace je zpět. Co nás čeká v roce 2021. A jak reagovat? asi jen málokdo očekával, že inflační realita o rok později bude ještě o mnoho naléhavější, než předpokládaly pesimistické scénáře.

Dalším argumentem je kurz koruny. Česká měna se po vypuknutí války, stejně jako další měny v regionu, propadla, aby se následně vrátila na předválečné úrovně. Další vývoj na Ukrajině ale pro kurz koruny zůstává rizikem.

„Myslím, že zhruba dvě třetiny zájemců o koupi nemovitosti v zahraničí o ní již dříve přemýšlely. Válečná situace na Ukrajině je spíše přiměla nákup neodkládat a začít činit potřebné kroky. Případně znovu zvažují, do jaké lokality svoji investici směřovat," dodává Jan Rejcha z Relloxu.



Jak se liší reakce v Polsku, na Slovensku a v Maďarsku?

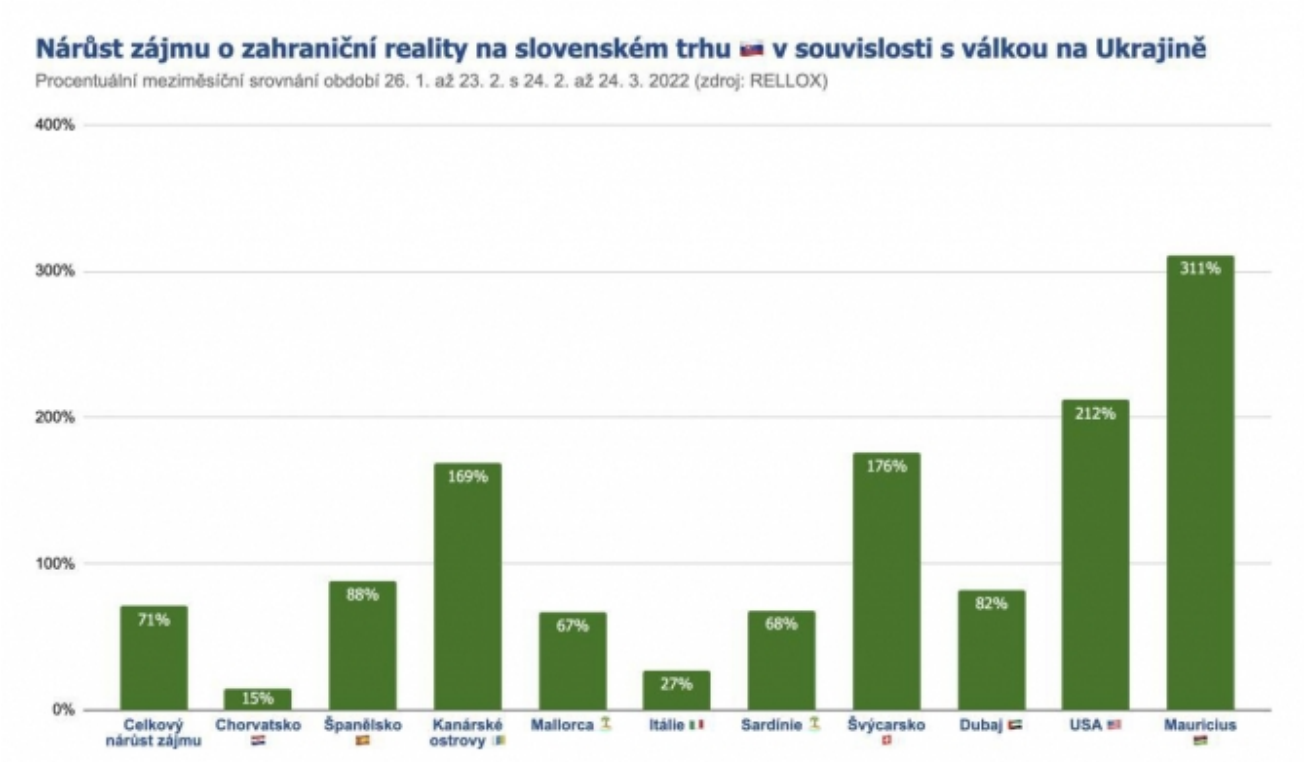
Společnost Rellox působí kromě České republiky také např. v Polsku, Maďarsku nebo na Slovensku. Můžeme tedy porovnat reakci v Česku se zeměmi, které s Ukrajinou přímo sousedí. Čísla v porovnání s Českou republikou potvrzují, že čím blíže konfliktu, tím intenzivněji lidé nebezpečí vnímají a hledají bezpečný přístav jak pro svoje investice, tak případně pro své rodiny.

„Zájem mezi kupujícími na Slovensku a v Maďarsku se zvýšil opravdu výrazně. Poptávky míří nejvíce na nemovitosti v cenovém rozmezí od 200 000 do 450 000 EUR v případě Chorvatska, kde se zájem soustředí především na Istrii a střední Dalmácii. Ve Španělsku je zájem hlavně o domy a apartmány na Costa del Sol v cenové hladině od 200 000 do 600 000 EUR. Zvýšený zájem je také o země, které dříve stály trochu stranou pozornosti většiny kupujících, jako třeba Švýcarsko,“komentuje situaci Peter Forgács, Sales Manager Relloxu pro

Slovensko a Maďarsko.

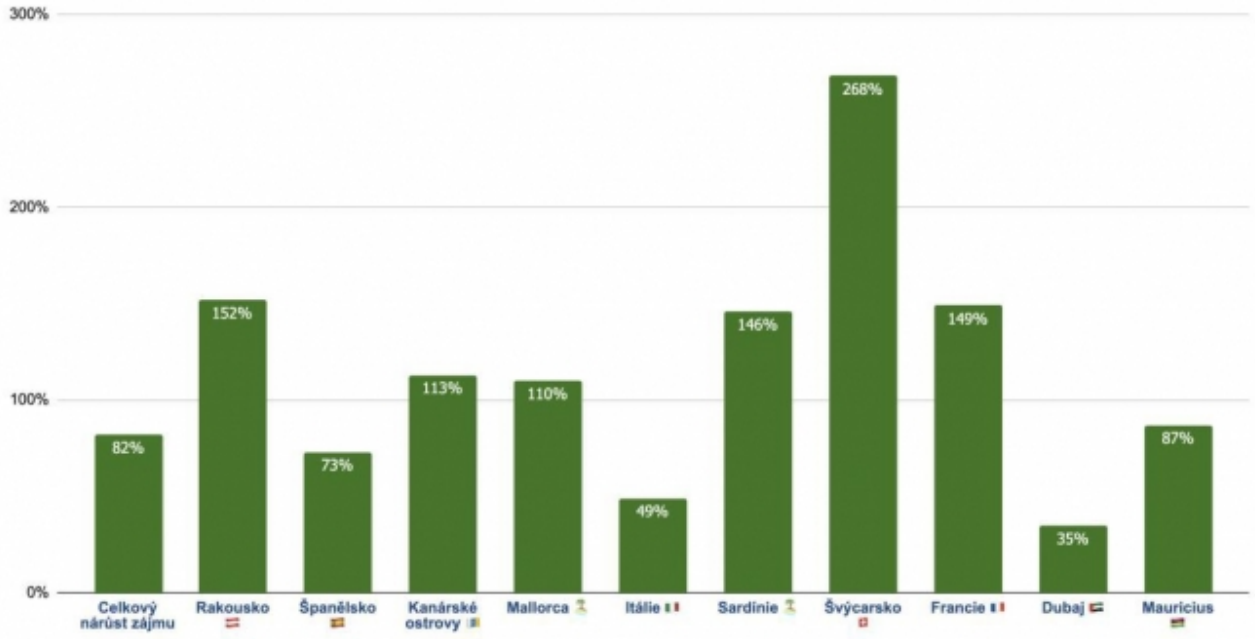
V konkrétních číslech vzrostl zájem o nemovitosti ve Španělsku o 88 % (Slovensko) resp. 73 % (Maďarsko). V případě nemovitostí ve Švýcarsku jde o 176 % (Slovensko) resp. 268 % (Maďarsko). Přírůstek u nemovitostí v Dubaji činí 82 % (Slovensko) resp. 35 % (Maďarsko). Celkový meziměsíční nárůst zájmu o zahraniční nemovitosti činí cca 71 % na Slovensku a 82 % v Maďarsku.

Podobná situace je i v Polsku. Celkově se meziměsíčně zvedl zájem o 60 %. Situaci po jednotlivých zemích přibližuje Sales Manager Relloxu v Polsku David Katrenčík: „Zájem o nemovitosti ve Španělsku vzrostl o 45 %, v případě Rakouska o 68 %, Švýcarska o 210 %, Chorvatska o 72 % a v případě Itálie, o kterou mají Poláci tradičně velký zájem, to je 168 %," říká David Katrenčík.



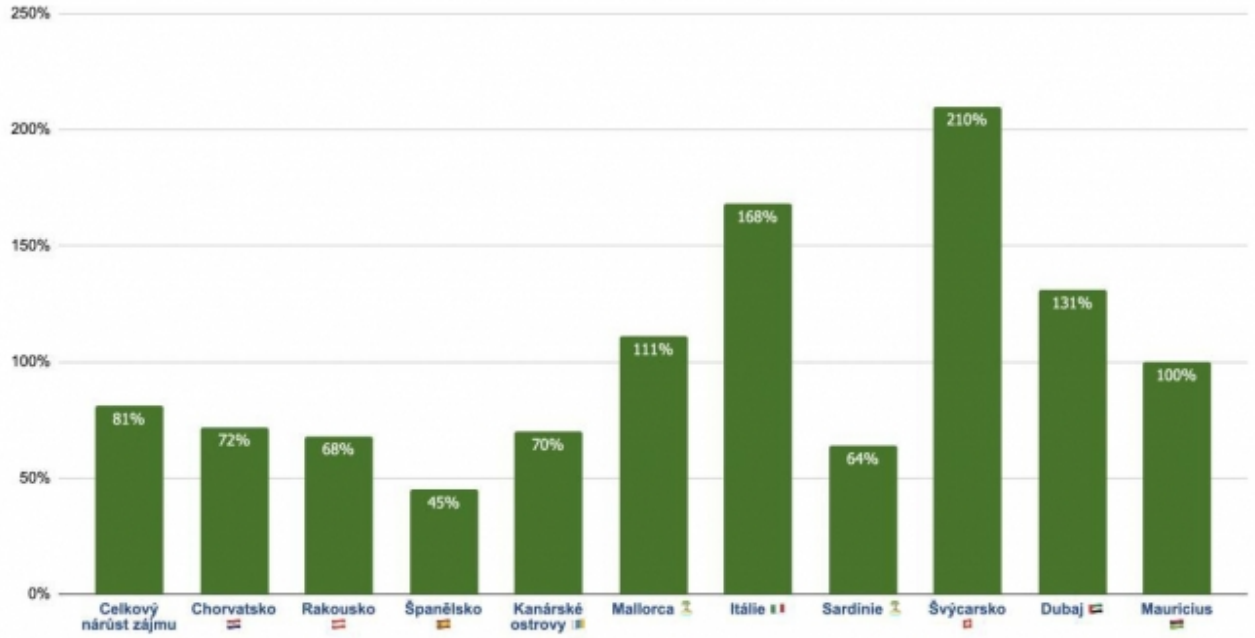
Nárůst zájmu o zahraniční reality na maďarském trhu v souvislosti s válkou na Ukrajině

Procentuální meziměsíční srovnání období 26. 1. až 23. 2. s 24. 2. až 24. 3. 2022 (zdroj: RELLOX)



Nárůst zájmu o zahraniční reality na polském trhu v souvislosti s válkou na Ukrajině

Procentuální meziměsíční srovnání období 26. 1. až 23. 2. s 24. 2. až 24. 3. 2022 (zdroj: RELLOX)



Jaký bude další cenový vývoj nemovitostí ve Španělsku?

Z hlediska celkového počtu zrealizovaných nákupů lidmi ze střední a východní Evropy v důsledku války na Ukrajině připadne nejspíše největší počet transakcí na Španělsko. Pojďme si na příkladu této přímořské země ukázat, co zde může ovlivnit další cenový vývoj nemovitostí.

V roce 2020 došlo na španělském realitním trhu k propadu v důsledku koronavirové pandemie. Rok 2021 přinesl zotavení, na kterém se vedle zahraničních kupujících výraznou měrou podílela domácí poptávka.

Podle místopředsedkyně vlády Nadie Calviño je Španělsko jednou ze zemí, která bude i díky své geografické poloze nejméně vystavena dopadům ruské invaze na Ukrajině.

Vývoj cen nemovitostí ale může ovlivnit několik faktorů. Na jednu stranu nejspíše dojde k poklesu poptávky ze strany Rusů. Jejich podíl mezi zahraničnímu kupci nyní činil kolem 3 %. Putinova válka ale tlačí nahoru ceny energií a stavebních materiálů, které už kvůli pandemii rostly. V roce 2021 se náklady na výstavbu domů zvyšovaly v důsledku zpřetrhání globálních dodavatelských řetězců. Svůj podíl měly také rostoucí mzdové náklady.

Rusko je dodavatelem surovin jako je ocel, hliník, dřevo nebo měď, které se využívají při stavbách domů. Narušení těchto dodávek a sankce vůči Rusku pravděpodobně zvýší náklady na energie, dopravu a suroviny, což se promítne do vyšších cen nové realitní výstavby.

Před vypuknutím konfliktu na Ukrajině předpovídala poradenská společnost CBRE v roce 2022 růst cen nemovitostí ve Španělsku o 4,5 %. S ohledem na rostoucí náklady na bytovou výstavbu v souvislosti s válkou na Ukrajině může být nárůst cen nových domů ještě vyšší.

Rusové a jejich nákupy nemovitostí v Evropě

Oligarchové ale i další majetní Rusové patřili v posledních dvou dekádách mezi velmi aktivní investory na evropském realitním trhu. Pověst ráje pro ruské oligarchy měl Londýn, kterému se někdy trochu posměšně přezdívalo Londongrad. Oblibě se mezi Rusy těšila i vyhlášení střediska na francouzském Azurovém pobřeží nebo v Savojských Alpách. Rusové ale nakupovali nemovitosti napříč Evropou. Řadu domů a bytů vlastní i v České republice, nakupovali ve Švýcarsku, velmi oblíbené bylo také Španělsko.



Podíl Rusů na nákupech nemovitostí ve Španělsku

Před finanční krizí na konci první dekády jednadvacátého století Rusové postupně objevovali španělský realitní trh. Ještě v roce 2006 tvořili ruští kupující ve Španělsku pouze 1,24 % všech zahraničních kupujících, v případě

Ukrajinců se jednalo o 1,12 %.

V roce 2008 již Rusové představovali více než 4 % zahraničních kupujících a jejich podíl nadále rostl až do roku 2014, kdy jejich podíl mezi kupujícími z ciziny činil 8 %. V celkovém pořadí jim patřila třetí příčka hned za Brity (17 %) a Francouzi (10 %).

Čáru přes rozpočet koupěchtivým krajanům následně udělal jejich vůdce Vladimir Putin. Po anexi Krymu v roce 2014 došlo k dramatickému propadu rublu a zároveň Evropská unie uvalila na Rusko ekonomické sankce. Kupní síla Rusů se snížila a s tím ruku v ruce došlo k propadu počtu zrealizovaných transakcí. K postupnému zotavení začalo docházet od roku 2016, tento trend ale následně zastavila koronavirová pandemie v roce 2020.

Podle Generální rady notářů a Asociace registrátorů nemovitostí tvořili aktuálně ruští kupci ve Španělsku přibližně 2 až 4 % celkového počtu nákupů uskutečněných cizinci. V případě Ukrajinců se jednalo o 1 %.

Ruské investice na španělském realitním trhu v důsledku války na Ukrajině poklesnou

Aktuální sankce uvalené na Rusko za invazi na Ukrajinu mohou zastavit nebo výrazně omezit investice ruských občanů do nemovitostí ve Španělsku.

Roli bude hrát hned několik faktorů. Vedle devalvace rublu bude komplikací odstřižení ruských bank od mezinárodního platebního systému. Na druhou stranu je potřeba počítat s tím, že část movitých Rusů bude mít účty u zahraničních bank a pokud tyto účty nebudou mít zablokované, budou pravděpodobně i nadále schopni provádět mezinárodní finanční transakce.

Další komplikací bude pro Rusy otázka mobility. Uzavření vzdušného prostoru pro letadla z Ruska znamená konec pohodlného cestování do Evropy. Jedinou možností nyní zůstávají cesty přes Srbsko, Turecko nebo země Perského zálivu.

Ostatně podle dat společnost ForwardKeys, která se specializuje na trendy v prodeji letenek, došlo v prvním březnovém týdnu k nárůstu kapacity míst mezi Srbskem a Ruskem ve srovnání s obdobím před invazí o cca 50 %. Počet dalších cest ze Srbska do zemí jako je Francie, Kypr, Švýcarsko, Itálie a další se zvýšil o téměř dvě třetiny.

Pozemní cestou, kterou Rusové k odjezdu ze země využívali, byl vysokorychlostní vlak Allegro, spojující finské Helsinky a ruský Petrohrad. I ten ale přestane od 28. března jezdit a vycestování ze země se tak bude dále komplikovat.

Naopak v menší míře pokles ruských investorů na španělském realitním trhu může vyvažovat emigrace z Ruska, kdy se demokraticky smýšlející lidé budou snažit dostat pryč ze země. Tedy pokud jim to situace dovolí. To by mohlo podpořit poptávku po nemovitostech napříč Evropou. V rámci celkových čísel evropského realitního trhu ale půjde o spíše zanedbatelné množství.



Konec zlatých víz pro bohaté Rusy?

Zlatá víza (někdy také nazývaná „Zlaté pasy“) představují možnost pro občany neunijních zemí získat občanství či případně povolení k pobytu v Evropské unii za předpokladu splnění určitých podmínek, obvykle investic. Těchto víz existuje více různých typů v závislosti na typu investice a záměru kupujícího. Například ve Španělsku tuto problematiku upravuje Zákon 14/2013 a pro získání zlatého víza je nutné investovat do nemovitosti 500 000 EUR nebo více.

Podle Institutu zahraničního obchodu (ICEX) bylo v roce 2021 ruským občanům uděleno 157 zlatých víz na základě splnění podmínky investice do nemovitostí v hodnotě alespoň půl milionu EUR. Na Rusy připadala ve Španělsku přibližně jedna čtvrtina povolení. Víc jich bylo uděleno jen Číňanům.

Aktuálně ale probíhají kroky, které by měly vést k zákazu zlatých víz v Evropě. „Občanství výměnou za investice („zlaté pasy“) je z etického, právního a hospodářského hlediska problematické a představuje závažná bezpečnostní rizika,“ zní z Evropského parlamentu, který zároveň vyzval Evropskou komisi ke změně příslušné legislativy. Předsedkyně EK Ursula Von der Leyenová obratem přislíbila, že komise tuto legislativní iniciativu zváží.

Denik.cz uvádí, že podle statistik využilo zlatých pasů v posledních deseti letech na sto třicet tisíc „investorů“ ze zemí mimo Evropskou unii. Jen Malta, Kypr a Bulharsko na nich vydělaly přes půl bilionu korun.

Podle Evropského parlamentu by jednotlivé členské země unie měly také znovu posoudit žádosti ruských občanů, které byly schválené během několika posledních let.

Kde je možné přispět na pomoc Ukrajině

Naším přáním je, aby si nikdo nemusel hledat nový domov z důvodu válečného běsnění. Níže přinášíme několik tipů, kde lze přispět na pomoc Ukrajině včetně

těch, kteří takové štěstí aktuálně nemají.

- Paměť národa / Post Bellum
- Člověk v tísni
- Sbírka ukrajinské ambasády
- Nadace Via - rozcestník pomoci Ukrajině
- Český červený kříž
- UNICEF
- Charita ČR
