

Rezidenční trh: zákopová válka s nejasnou prognózou

Author: Michal Achremenko | Published: 23.02.2010

Ani diskusní snídane Stavebního fóra, jejíž obsah byl určen výmluvným názvem „Ceny, ceny, ceny“, fatální otázku rezidenčního trhu nijak jednoznačně nezodpověděla. Možná i proto, že východiskem řady prognóz často jsou spíše vlastní zájmy jejich autorů než reálné ekonomické poměry. Na druhé straně je ale dnes více než kdy jindy zřejmé, že trh je živý organismus, jehož život předvídat je více než obtížné bez ohledu na erudici či množství informací, kterými prognostici disponují.

Nedostatek peněz - nebo váhání?

Podle části odborníků je vysvětlení současného bezvětří na trhu jednoduché: ceny rezidencí prostě neodpovídají kupní síle zájemců o bydlení. „Na průměrnou mzdu dosáhne jen 40 % ekonomicky aktivního obyvatelstva. Z tohoto množství je velká část těch, která si bydlení pomocí hypotéky už obstarala, a zbytek příjemců mírně nadprůměrných mezd, vyčkává,“ zaznělo v diskusi. Podle dalších v loňském roce sice ceny bytů klesaly, ale klesaly také příjmy, navíc s různou rychlostí - ceny bytů se snižovaly mnohem pomaleji než příjmy potenciálních kupců. Za zmínku v těchto souvislostech stojí i otázka úvěrů. Na slabou poptávku má dnes samozřejmě vliv i horší dostupnost hypoték. Banky zpřísnily kritéria na bonitu klientů a požadavky na vlastní zdroje v době, kdy kupní síla obyvatel klesá. Vývoj objemu i počtu hypotečních úvěrů tomuto nešťastnému souběhu odpovídá, jejich poklesy v uplynulých dvou letech jsou více než markantní. A v tomto ohledu jsou výhledy spíše nevalné. Zdá se totiž, že rekordně nízká úroveň úroku (kterou, pravda, banky ve své úvěrové politice spíše ignorovaly) končí a nastává doba jeho vzestupu (kterou banky nejspíš reflektovat budou). Poptávku přitom bude oslabovat i demografický vývoj. Mladší ročníky, které byly tahouny trhu, jsou dnes méně početné než tolik vzpomínaná generace Husákových dětí.

Opětný vzestup?

Z mnoha důvodů nižší zájem o koupi by podle všech „pravidel“ měl vést k poklesu cen. Jenže tento názor má hodně oponentů, hlavně mezi developery. Ti tvrdí, že další snižování cen je nemožné. Podle Milorada Miškoviče z developerské společnosti Real Estate Karlín Group pro něj není prostor: neklesají ani ceny pozemků, ani stavebních prací. Právě tady by se údajně dala najít „vůle“ k dalšímu poklesu cen - podle mnohých jsou dnes stavaři nuceni mnohem více akceptovat cenové požadavky developerů. „To je omyl,“ oponuje Miškovič a dodává: „Stavební firmu donutíme ke slevě maximálně o 15 %. Žádný velký pokles. Stavaři mají dost zakázek od státu.“ Také proto, ale hlavně kvůli slabé výstavbě Miškovič naopak věří v opětný vzestup cen: „Koncem roku poptávka v Praze opět převyší nabídku, a to hlavně v segmentu levných bytů.“ Tato doba by se měla časově shodovat s předpokládaným hospodářským oživením, což by Miškovičovu prognózu mělo podpořit. Ale ani v tom nepanuje shoda. „Podle studie OECD se hospodářský cyklus na realitním trhu nekryje s obecným hospodářským cyklem. Na trhu nemovitostí jsou výkyvy větší, takže oživení očekávám spíše v roce 2011,“ uvedl na setkání Stavebního fóra Petr Sunega ze Sociologického ústavu AVČR.

Výhodné neatraktivní nájmy

Právě P. Sunega na setkání upozornil na další významný faktor vývoje rezidenčního trhu - zájem o nájemní bydlení a jeho ceny. V mnoha případech či lokalitách je dnes nájemní bydlení ekonomicky výhodnější variantou bydlení. V letech 2006 až 2008 rostly ceny bytů mnohem rychleji než tržní nájmy a Sunega dokonce tvrdí, že už v roce 2005 bylo výhodnější bydlet v nájemním bytě než si koupit vlastní. „Náklady na

nájemní bydlení jsou nižší než kupní cena bytu,“ dokládají podle něj výzkumy Akademie. Dodává však, že vlastnické bydlení v Česku zůstává ideálem většiny relevantní populace. Ideál ovšem i v tomto případě už ze své podstaty s reálným životem nemá mnoho společného. Asi jen málokdo považuje za ideál bydlet v garsonce v 11. patře panelového domu. Vlastní byt je ale - podle toho, co se na trhu děje - pro většinu zájemců pro bydlení buď ekonomicky nedosažitelný, nebo jeho aktuální cenu považují za nevýhodnou, příliš vysokou. Představy developerů a potenciálních zákazníků se liší, jak ukázala nedávná aukce rezidencí, v řádech stovek tisíců korun, u dražších objektů jde o miliony. Konkrétně na aukci se v průměru nakupovalo za 70 % katalogových cen, přitom se jí podle Iva Gavlase, jednoho z organizátorů, zúčastnili nikoli investoři, ale „koncoví“ zákazníci. Tzv. investiční poptávka se totiž z trhu víceméně stáhla. „Propadla se kvůli obavám z prodělku, byty kupují jen zájemci o vlastní bydlení a těch je nyní málo,“ přitakává M. Miškovič, který tvrdí, že v letech 2005 až 2008 hlavně zahraniční investoři kupovali v Praze dva až tři tisíce bytů ročně.

Hrozí nám písmeno L?

Suma sumárum: akce Stavebního fóra, jíž se zúčastnilo pestré spektrum realitních odborníků, ukázala, že diskuse nad aktuálními cenovými peripetiemi rezidenčního trhu je košatá a nevede se už jen v rámci úzce vymezených mantinelů „nabídka - poptávka - cena peněz“. Právě to ale ukazuje, že bydlení je komplikovaným a bohatě strukturovaným fenoménem nejen ekonomickým, ale i sociálním, psychologickým a v neposlední řadě také politickým. Co se týká cen, zdá se, že autoři předpovědí jejich stabilizace (po poměrně citelném poklesu v nedávné minulosti) a opětného růstu pocházejí hlavně z řad rezidenčních developerů. Tady samozřejmě schází jen krůček k tomu, označit je za nikoli seriózní analýzu situace, ale za pouhá zbožná přání. Věc je ale složitější už proto, že ceny určují právě developeři ... a do značné míry také banky, které je úvěrují. A podle všeho ani jejich magamenent není radikálnějším úpravám cen směrem dolů příliš nakloněn. Možná tak i pro bytový trh bude platit „krizová“ prognóza čerstvě oprášené politické komety - Miloše Zemana. Ten tvrdí, že další vývoj hospodářství, respektive jeho produkce bude mít podobu písmene L. Přeloženo: po poklesu dlouhá stagnace. Pak ovšem musí přijít obnovení růstu.

23.02.2010 09:04, Michal Achremenko