

Nešťastný svazek úrokových sazeb a bytové výstavby

– TEXT – Zdeněk Polák – FOTO – RSJ

Úrokové sazby jsou úzce provázány s bytovou výstavbou a tvoří pevný uzel, ze kterého nelze uniknout. Přítli mnoho „přátel“ jejich vztah ovlivňuje a našeptává jim. Výsledkem je, že za kratší konec tahá výstavba. Na koho má ono nešťastné manželství největší dopad a co mu může dodat druhý dech?

Při hledání odpovědí je zásadní úhel pohledu a nutnost dobře odhadnout reakci všech zúčastněných stran. A taky se vyplatí mít co nejlepší informace k aktuální situaci i k nedávné minulosti. Zatímco dříve byl pro bytovou výstavbu největším zádrhelem zdlouhavý a složitý povolovací proces a developerské společnosti nestíhaly nasytit poptávku, nyní jsou zásadní brzdou drahé hypotéky a vysoké ceny stavebních materiálů a prací.

Čísla mluví jasně a v tuto chvíli českému stavebnictví na lepší časy nesvítá. Dlouhé roky se čekalo na novelu stavebního zákona, která Českou republiku posune z neľichotivého 157. místa na žebříčku jednoduchosti získání stavebního povolení. A zapalovaly se snad 22. května po podpisu této zmiňované novely prezidentem republiky ohňostroje? Bohužel... Dávno se přece hasil požár mnohem většího rozsahu.

Doutnající plamínek vykřesal covid a pár polínek pak přiložila válka na Ukrajině a následný růst cen energií. Reakce ČNB na sebe nenechala dlouho čekat. Růst úrokové sazby zdražil hypotéky a pro mnohé zájemce se sen o novém bydlení velmi vzdálil. Co na to developeři, kterým se zároveň zdražily vstupny?

Část z nich změnila svou taktiku, výstavbu buď pozastavují, nebo případně byty koncipují jako nájemní, které zařazují do svých portfolií nebo je prodávají investorům do nájemního bydlení. A pak je tu druhá skupina, která okolnostem navzdory pokračuje ve výstavbě a prodeji nových bytů do osobního vlastnictví a v menší míře do družstevního vlastnictví. Jde o odvahu, prozíravost?

Částečný přesun k pronájmům je určitě zlatá střední cesta, která dává v tento okamžik zřejmě největší smysl. Z výzkumů vyplývá, že přibližně polovina Čechů, kteří se v příštích několika letech chystali sjednat hypotéku, musela své plány kvůli vyšším životním nákladům a vysoké inflaci odložit. A možná že právě ono nájemní bydlení bude pro ně (alespoň na nějakou dobu) ideálním řešením.

Tím, že se ale zastaví rozjeté projekty, se rozhodně neprospěje nikomu. Naopak se pouze přileje olej do ohně. Jak to vypadá v řeči čísel? Ačkoliv se může zdát, že jeřáby stojí na každém rohu, počet zahájených staveb bytů v Praze je nízký.

Od ledna do května letošního roku byla podle Českého statistického úřadu v Praze zahájena výstavba pouze 1737 bytů. Pokles je ostatně vidět i u nově uzavřených hypoték, který v České republice koreluje s růstem úrokových sazeb. Ty krouží kolem šesti procent již od srpna 2022. Světlo na konci hypotečního tunelu bylo vidět v březnu, ale nakonec šlo jen o měsíční záři, která nesignalizovala návrat k vyšším objemům nových hypoték z předchozích let.

S pomocí přišla k 1. červenci letošního roku Česká národní banka, a to zrušením ukazatele hodnocení příjmů. Jinak řečeno, poměr mezi celkovou výší měsíční splátky a čistým měsíčním příjmem žadatele o hypotéku tak již bankám nebude bránit ve schvalovacím procesu. Ale není to málo?

Zakopaný pes nešťastného svazku úrokových sazeb a bytové výstavby leží přece někde jinde. Bez ohledu na výslednou efektivitu plánovaného opatření ČNB totiž zásadním předpokladem pro oživení hypotečního a realitního trhu zůstává pokles inflace. A kdo stojí v manželské krizi na straně bytové výstavby? Právě ti developeři, kteří jedou dál. ■

Autor je vedoucím analytiků investiční skupiny RSJ

