

# Lednový glosář Michala Šourka: postmoderní realitní doba



Author: Michal Šourek | Published: 14.01.2011

Pak odborníci chvíli diskutovali, jestli ten credit crunch bude trvat rok nebo rok a půl, aby za pár měsíců připustili, že to bude nejspíš dva a půl, možná i tři roky. U nás zatím začal klesat objem nových hypoték, a to skoro stejně rychle, jako před tím stoupal, a stavebnictví v roce 2008 přestalo růst. Státní fond dopravní infrastruktury se sice činil, takže v roce 2009 objem stavební výroby klesl jen o procentíčko, ale pak už to nešlo: v loňském roce se stavební výroba propadla o 11 % a výhledy pro letošní rok jsou ještě horší. A na trhu nemovitostí se vytvořila hezká zásoba nemovitostí „na ocet“ - především neprodaných bytů.

## Radosti spíše jen dočasné

České banky ještě nestačily zapomenout na poučení z krize v devadesátých letech, a tak - jakkoli se jich narůstající problémy přímo netýkaly - hbitě „šláply na brzdu“. Nepotvrdily se přitom obavy, že je budou zatěžovat potřeby jejich zahraničních matek, které se na rozdíl od svých českých dcer vesměs do špatných obchodů namočily. Řada českých bank navíc pohotově našla způsob, jak alespoň částečně vykrýt výpadek financování komerčních realit, a tak vznikla další, tentokrát specificky česká bublina - solární energetika. Bez ohledu na to ale jsou české banky na prahu druhé dekadý 21. století zdravé a optimisticky naladěné. Tím spíše, že po dvou letech dramatického propadu loni objem nových občanských hypoték začal opět růst.

Nahlas to sice, pokud vím, nikdy nezaznělo, ale stejně si představuji, jak si čeští bankéři a spolu s nimi i šéfové státních financí ve skrytu tiše mnou ruce radostí: „ještě, že jsme do té eurozóny nevstoupili“. Trápení společné evropské měny, způsobené problémy (ne-li přímo šlendriánem) v hospodaření některých členských států Unie, přišlo jako (zatím) poslední, tentokrát specificky evropská vlna globální ekonomické krize. Na rozdíl od bank ale „zbytek“ české ekonomiky tato fáze krizového vývoje nenechává chladným. Tak jako předtím se tuzemský průmyslový management může utěšovat myšlénkou „my žádnou krizi nemáme - mají ji jen naši odběratelé“, ale není to mnoho platné. Stále aktuálnější je totiž otázka, jak dlouho ještě bude Německo sanovat problémy méně pracovitých a hlavně méně odpovědných členů Unie - a učiní tomu přítrž. Právě to relativizuje nadšení z listopadových výsledků českého průmyslu (meziroční růst ve výši 16 %), protože ten je odrazem hlavně vyššího vývozu do Německa. Naše prosperita je s tou německou svázaná velmi těsně, dokazuje to konečně i stále rozšířenější rčení, že Česko je další spolkovou zemí. Problémy eurozóny sice dnes Němce i Čechy mohou společně těšit, oslabení eura svědčí na exportu velmi závislé německé ekonomice, německý vývoz se šplhá na nová maxima a táhne za sebou ten český, ale nejspíš je to radost dočasná.

Česká ekonomika nicméně roste už tři čtvrtletí po sobě, poslední statistiky mluví o zvýšení HDP za třetí čtvrtletí o 2,8 %. Prognózy pro rok letošní ale optimismem příliš nehýří: přetrvávající vysoká nezaměstnanost doma i v zahraničí, pokračující růst nesplácených úvěrů a stagnující poptávka po nových... Na druhé straně tu ale jsou výroky seriózních odborníků - jako třeba šéfa ČSOB Pavla Kavánka: „Krise je pryč, jen to lidé musí pochopit!“. A přes tu všechnu globální mizérii Česko letos zase očekává - byť mírný a pomalejší než loni - hospodářský růst. Jenže bankéři ke svým leckdy sebevědomým a optimistickým vizím připojují velmi rezervovaný, ne-li rovnou negativní postoj k realitnímu trhu. A pokud je na něm přece jen sledováno něco, co by mohlo být pro banky zajímavé, jsou to spíš investice a akvizice než financování developmentu. Kdo se v tom má vyznat? A co to všechno znamená pro realitní trh a development?

### Změny podstatné nebo jen kosmetické?

Realitní makléři i developeři tvrdí, že pokles cen nemovitostí je u konce. Bankéři ovšem mají opačný názor a dokládají to očekávaným růstem počtu nucených dražeb nemovitých zástav delikventních hypotečních úvěrů nebo rovnou celých „balíků“ problematických realitních úvěrů. Pod nominální hodnotou, jak jinak ... Ani v oživení nákupu nových bytů bankéři nevěří - podle nich dnes hypoteční trh „táhnou“ rekonstrukce, nikoli nákupy. Argumentace sociologů vyznívá také spíše negativně: pozitivní demografické efekty už končí, silné generace „Husákových dětí“ už své bytové potřeby satureovaly. Optimistické (byť s výhradami - „jen pro určité charakteristiky produktu a hlavně jen za nějakou cenu“) prognózy i ohlašování nových projektů z úst Evžena Korce, Dušana Kunovského nebo Marcela Sourala jsou s tím vším zjevně v rozporu. Sice je podepírají dlouholeté zkušenosti a úspěchy, ale přece jen: kdo je imunní vůči tomu, aby se přání stalo otcem myšlenky?

A co „new kids on the block“? Ve skutečnosti neexistují, jen se v nových souvislostech začali v médiích objevovat „staří známí“. Zdeněk Bakala je - prostřednictvím RPG a jejich čtyřiceti tisíc nájemních bytů - největší „pan domácí“ v ČR už delší dobu, nyní to vypadá, že přebere štafetu rozvoje pražského Karlína od Serge Borensteina. Radovan Vítek vlastní nějakou tu nemovitost také už delší dobu, doposud si ho ale veřejnost spojovala především s hotelnictvím - kromě toho, že také vlastní pár tisíc nájemních bytů. V roce 2010 však jeho CPI Group dominovala českému trhu realitních investic, když se postarala snad až o polovinu jejich objemu. Bez zbytečné publicity - jinak tomu od skupiny Petra Kellnera ani nejsme zvyklí - si pořádek ve svém realitním a developerském angažmá dělá PPF. Je výstižnější v těchto případech hovořit o investičních nákupech, případně o akvizicích, nebo o „střídání stráží“ na tuzemském realitním a možná i developerském trhu? A co by takové střídání stráží - včetně například nejaktuálnějšího „honu na Sazku“ - znamenalo? „Jen“ jinou váhovou kategorií, pokud se kapitálu týče, nebo širší a hlubší proměnu? Ne, že by jí česká realitní džungle nepotřebovala...

### Na obzoru jaro?

Až doposud jsem laskavému čtenáři nabízel jen jakýsi digest obecně známých, v médiích komunikovaných údajů. Je-li v tom nějaká přidaná hodnota, pak v jakémsi snad logickém uspořádání. Zaráží mě, že totéž nemohu udělat, pokud se deregulace nájemného týče. Svého času to bývalo téma silné, frekventované a plné emocí, dnes, kdy dochází k jeho průmětu do reality - ticho po pěšině. Nezaznamenal jsem žádné akce ani nájemníků, ani majitelů, ani samozvaných ochránců kterékoliv ze zúčastněných stran. V novinách - regionálních - jsem zaregistroval jen věcné informace RPG pro ty její nájemníky, které se jí snad nepodařilo oslovit jinou cestou. Nikde žádné avízo či varování před hrozícím kolapsem českého soudnictví, zavaleného desítkami žalob na určení výše nájemného, potažmo kolapsu trhu nájemního bydlení. Zaznamenal jsem naopak, že už v listopadu bylo dosaženo zřejmě oboustranně přijatelných dohod mezi RPG a více než 80 % jejich nájemníků. Všiml jsem si také, že v rámci již zmiňovaných investic rozšířil nedávno Radovan Vítek své portfolio nájemních bytů o další dva tisíce. Připomenu konečně, že Zdeněk Bakala a zřejmě ani Radovan Vítek se podle všeho své bytové portfolio nechystají rozprodat. Je jistě předčasné dělat nějaké dalekosáhlejší závěry, ale nenasvědčuje to všechno, o čem byla řeč, stabilizaci trhu nájemního bydlení v ČR? A pokud ano, jaký by to mělo dopad na trh vlastnického bydlení, potažmo na český trh bydlení jako celek?

V Japonsku zaznamenali, že se prodlužuje délka vlasů v dámských účesech, v Americe zase, že pánové inklinují k užším kravátám. Obě prozkoumaly hodnověrné instituce s jednoznačným závěrem: „ve vzduchu je cítit jaro“, totiž hospodářské oživení. V Česku zase v restauracích a barech začínají pracovat dívky, ke kterým byl příroda o trochu méně štědrá než k jejich předchůdkyním, prostě jsou méně hezké. To jsem zase vyzkoumal já a příkládám tomu stejný význam jako slovnitější japonští a američtí kolegové svým výzkumům. Mezi lidmi se šíří optimismus, lidé tedy už začínají „chápat, že krize je pryč“, pane Kavánku. Nebo je jednoduše přestaly bavit ty věčné řeči o krizi. To je, podle mého názoru, popis přiléhavější k českým podmínkám: podstatné je, že obojí vyjde na stejno.

Znamená to tedy pro developery přece jen návrat ne snad rovnou zlatých, ale aspoň dobrých časů? Pokud se čtenář prokousával nepříliš uspořádaným záznamem mých úvah s cílem přečíst si odpověď na tuto otázku, omlouvám se - zklamání ho, nedočká se jí ode mě ani tady, ani dále. Nikoli proto, že nechci rozmnožit zástupy těch, kteří vědí, jak to bude, aby následně stejně dobře věděli, proč to tak rozhodně být nemohlo. Na tom mi nesejde. Každé ráno sleduji při snídani předpověď počasí, a přesto si nemyslím, že by ty mladé a sympatické dámy a sympatičtí mladí mužové byli podvodníci nebo hlupáci. Oni nám říkají kvalifikovaný názor - ale rozhodnutí, zda si vezmeme deštník nebo krém na opalování, a nést jeho důsledky jsou na nás.

### **Boom obnoví 3,5% růst HDP?**

Namísto jednoznačných odpovědí nabídnu ke zvážení dva názory. Žijeme v postmoderní době, Česko ovšem s jistým zpožděním. To je důsledek minulosti - když jsem v osmdesátých letech studoval architekturu, byla postmoderna ještě prakticky zakázaná a hlavně komplikovaně dostupná jakožto ideologicky vadná. Ale dorůstají mladší ročníky. Mojžíš měl sice mentální obměnu v hlavách národa spočítanou na dvě generace, nicméně pokud v naší době probíhá všechno rychleji, a to asi ano, už brzy vstoupí do hospodářského života první česká postmoderní generace. Byt nebo dům jako zásadní hodnota dlouhodobého, ne-li celoživotního rozměru je přitom z hlediska postmoderního myšlení okrajovou záležitostí. Jeho ideálem je rychlý kaleidoskop zážitků, které za sebou - pokud možno - nezanechávají nic podstatnějšího, nežku-li závazek. Pro postmoderní společnost tak byt či dům bude jen rychloobrátková investice nebo dokonce pouze spotřební zboží.

Architekt se zálibou v dějepise a cestování může mimoděk odhalit souvislost, která - pokud platí - může také přispět do developerské věštírny. Hledat spojitost mezi zásadními architektonickými a urbanistickými komplexy na jedné straně a osvíceností a vůlí jejich stavebníků na straně druhé je jistě možné, ale leccos, co takto odvodíme, bude trochu spekulativní. Naproti tomu jejich zasazení do období mohutného hospodářského růstu funguje bez výjimky, a co je neméně podstatné, funguje to od starověku až do současnosti. Triviálním dokladem tohoto tvrzení je například Index of American Housing Prices Roberta J. Shillera, přitom ověřit výše uvedenou souvztažnost lze i na nedávných údajích z ČR. Kritickou hodnotou z hlediska realitního boomu se zdá být meziroční růst HDP o zhruba 3,5 %. Na tuto úroveň se Česko v právě uplynulé dekádě poprvé vyšplhalo ve druhém čtvrtletí roku 2003 a udrželo se nad ní až do 4. čtvrtletí roku 2007 (s vrcholem 7,4 % v prvním čtvrtletí 2007).

Co nám takový vývoj připomíná? V historickém centru Amsterdamu jsou všechny domy víceméně stejné, nikoli proto, že by zde snad už od 17. století působili památkáři, ale protože byly postaveny současně - v období prosperity, jejíž osou byla Východoindická (obchodní) společnost. Vysoká výkonnost holandské ekonomiky samozřejmě 17. stoletím neskončila, ale už zde nebyla ta akcelerace, ten impozantní růst růstu.

Prognóza růstu HDP pro rok 2011 osciluje mezi 0,5 a 2,8 %. Nezbyvá, než si popřát vše dobré do nového roku. Chceme-li vědět, jak si povede realitní trh, zejména development, zkusme se zeptat v desítkách továren, které vyrábějí nejrůznější součástky pro automobily: Jedete naplno? A máte dlouhodobé kontrakty, nebo za dva tři měsíce splníte zakázku, a dál nevíte? Obávám se, že odpovědi by nebyly nijak superlativní. Tak, jako jsme vlastně neměli žádnou pořádnou krizi, tak ani to zotavení nebude jiné než

nesmělé.

*Autor je ředitelem společnosti MS development.*

Foto: Lukáš Táborský

---

14.01.2011 09:05, Michal Šourek