

tvorbu cen nepochybně zásadního rázu) prostor neposkytuje. Jenom stručně zopakujme: v Praze se dnes nabízí zhruba 9 000 bytů, z toho třetina je už hotová a druhá ve výstavbě. A za celý loňský rok se neprodalo ani 3 000 bytů.

V takové situaci zvyšovat ceny jistě lze, ale s jakým výsledkem? Navíc si jiní experti myslí, že to není třeba, že prostor pro absorpci šoku z vyšší DPH developeri ještě stále mají. „Musí se naučit pracovat s jinou úrovní marží,” říká Petr Urbánek, bývalý ředitel společnosti Europolis, a poukazuje ještě na další možnost úspor či snižování developerských nákladů: zprůhlednění a „odkorpování” schvalovacích procesů ve výstavbě, tedy územního a stavebního řízení.

Jak to opravdu bude?

Na výše položenou otázku bohužel jednoznačná odpověď neexistuje. Už proto, že nakonec ani vyšší DPH ještě není jistotou a vláda či parlament mohou do rezidenční výstavby zasáhnout i jinými kroky. A nejde jenom o aktivity exekutivy či legislativy. „Rezidenční trh funguje z 60 - 80 % na základě psychologie, nálad a dobových módních trendů. A naopak ještě stále nefunguje na základě tržních principů. Stačí zmínit dodnes přžívající regulaci nájmu,” konstatuje Petr Urbánek. Vzhledem k tomu na bytovém trhu, zvláště na tom tuzemském, nutně selhávají i ty nejlepší ekonometrické metody.

Co naopak lze předpovědět s jistotou? Další omezení dostupnosti vlastnického bydlení, k tomu možná oživení bydlení nájemního. Nejbližší budoucnost rezidenčního developmentu vidí nepřilíš optimisticky Michal Šourek z MS Developmentu: „Pokud by trh neunesl zvýšení cen, pak by se rezidenční výstavba ještě dále přiškrtila.“ Což bude mít i nemalé konsekvence makroekonomické. „Po 1. lednu 2012 dojde ke zmrazení nových investic a k dalšímu výraznému omezení zakázek pro stavební firmy. V době, kdy stát i veřejné rozpočty seškrtyly investice do dopravní infrastruktury, byly přitom soukromé developerské firmy posledním generátorem zakázek pro skomírající stavebnictví,” tvrdí Evžen Korec a pokračuje: „Vládní návrh (na vyšší DPH) vytvoří armádu několika tisíc nových nezaměstnaných. Sociální výdaje na dávky a rekvalifikační kurzy tak ukrojí nemalou část z prostředků, které se na sjednocené DPH vyberou.“ Podle ředitele Ekospolu tak vláda, resp. státní pokladna plánovaných 50 - 60 miliard korun ani nezíská, zatímco celá ekonomika (a s ní i celkové příjmy fisku) se budou potýkat s všeobecným propadem poptávky, poklesem spotřeby domácností, růstem nezaměstnanosti, omezením investic a následně opětovým zpomalením dnes nemnoho robustního hospodářského růstu. Úvahy o zrušení daňového zvýhodnění hypoték, které se také objevily v těchto dnech, těmto neveselým výhledům jenom přidávají na věrohodnosti. To by představovalo dalších pět miliard korun, které z ekonomiky zmizí.

Co dělat?

Je s podivem, jak značná část společnost včetně médií odevzdaně, byť s mdlými výhradami, daňové a jiné plány Nečasova kabinetu - přinejmenším problematické - přijímá jako nevyhnutelnou šůry danou nutnost. Pomineme-li výhrady vůči vládní koncepci důchodové reformy (jejím důsledkem, respektive předpokladem je právě zvýšení DPH), pak je tu ještě jedno řešení. Nemine dne, aby média a koneckonců nejen ona nepoukazovala na jiný, a to nanejvýš výdatný zdroj peněz pro státní rozpočet: úspory na výdajové straně. Ty jsou ve veřejném sektoru všude, přitom „vidět“ je jenom na hříchů centrálních institucí. „Situace je ještě horší v regionech, kde je propojení politiky a podnikání velmi úzké a nefunguje ani nedokonalá kontrola ze strany médií,” konstatoval na poslední konferenci Stavebního fóra Pavel Kohout, ještě nedávno člen NERVu a tedy člověk věci znalý. Jako jeden z mála představitelů domácí podnikatelské komunity celý problém přímo a nediplomaticky definoval Evžen Korec: „Namísto dalšího utahování opasků a snižování životní úrovně obyvatel by stačilo ve veřejné sféře jednoduše nekrást!“

Přiznejme ovšem těm, kteří v současném vládním establishmentu vidí, vědí a usilují o totéž, jedno: chytit zloděje je vždy těžší než náhradu ukradeného připsat na účet občanů a podniků. Pravidla demagogie a aktivistické žurnalistiky velí do předchozí věty přidat adjektivum „pocivý“, tedy „pocivým občanům a podnikům“. No...

