

# Rezidenční trh se stabilizoval (na dně)



Author: Jiří Fajkus, Real Spektrum Group | Published: 22.03.2011

Nelze příliš očekávat, že by developéři, byť částečně, pokryli v průměru statisícové částky vzniklé zvýšením DPH takzvaně „ze svého“. U nedoprodaných novostaveb bytů z doby boomu (v Praze jich je na tři tisícovky, v Brně, kde developéři včas zatáhli za záchranou brzdu, kolem 250 a stejná porce nových bytů je v různých fázích rozestavěnosti), váhali developéři se slevami už v době krize. Zatížení předkrizovými (čti: nepřiměřeně vysokými) stavebními náklady a ostře sledování financujícími bankami, ocitají se developéři v cenové pasti, zvláště když sami sobě začínají konkurovat novými, nákladově racionálnějšími bytovými projekty. A do toho všeho přijde (i když postupně a mírněji, než podle původních vládních záměrů) zvýšení DPH. Takže mějme za pravděpodobné, že si už brzy budeme muset za nové bydlení připlatit.

## Čím ses pokazil, tím se naprav?

Jak v této situaci zareaguje poptávka? Nemusíme spekulovat, stačí, když si vzpomeneme, jak před časem probíhalo zvýšení snížené sazby DPH z 5 % na 9 % (a později na 10 %). Co se dělo na trhu bytových novostaveb? Poptávka (již tak přehřátá nízkými úroky a dostupnými hypotékami v období investičního optimismu, živeného představou věčného ekonomického boomu) ještě více akcelerovala růst, všichni chtěli nově vlastnický bydlet ještě za levnější DPH, stavbaři šturmovali, aby dokončili výstavbu před rozhodným datem, developéři urychleně kolaudovali mnohdy nekolaudovatelné a tam, kde se nestíhalo, riskovali kupci v panice nákup nedokončených, nekolaudovaných bytů, jen aby mohli proplatit fakturu s původní sazbou DPH.

Dnešní doba je ovšem jiná. Po konjunkturálním mejdanu přišlo vystřízlivění recesí a investiční kocovina. Že bychom se z ní chtěli léčit „vyproštěním“ podle hesla: Čím ses pokazil, tím se naprav? Těžko říct, i když určitou dobu výše vzpomenuté „honby“ za nižší sazbou DPH očekávat lze. Do konce roku už nemá smysl příliš závodit u projektů, které ještě nejsou těsně před dokončením, daňové šarády by ovšem mohly odpomoci od zásoby hotových a neprodaných bytů, především v Praze. Rok příští pak dává prostor pro takové závodění více rozestavěným projektům.

## Výhry jen krátkodobé

Takže první, krátkodobý dopad postupného zvyšování DPH u nových bytů ještě před jeho spuštěním bude pro trh pozitivní: už rozhodnutí kupci urychlí v nejbližších měsících svůj nákup nového bytu a váhají se možná rozhodnou. Poptávka se zvýší a trh ožije a to ve dvou vlnách: před letošním a příštím Silvestrem. Střednědobě to už ovšem tak růžově nevypadá. Krizí vystrašená a opatrná poptávka, která dnes velmi

váhavě zvedá hlavu, podpořena nižšími úroky a přece jen dostupnějšími hypotékami, bude znovu zatlačena do defenzivy, zvláště když lze již letos očekávat opětovné zdražení hypoték - to odstartuje už dnes tu a tam avizovaný protiinflační krok České národní banky v podobě zvýšení čtrnáctidenní reposazby, jako základní úrokové sazby v ekonomice, která je dosud na historickém minimu. Dlouhodobě to tedy znamená zpomalení očekávaného oživení trhu s novým bydlením, se všemi negativními dopady například do zaměstnanosti ve stavebnictví a příbuzných oborech.

### **Protichůdné cenové tlaky**

Cenový vývoj bytů v novostavbách tak bude utvářen protichůdnými vlivy. Na jedné straně přetrvávajícím přetlakem nabídky a nutností doprodat zásoby nových bytů (hlavně v Praze), což bude držet ceny na krizi snížených stropch (například v Brně maximálně na 40 000 korunách za čtvereční metr u nejlepších projektů) a na straně druhé inflačními signály, spuštěnými (nejen) změnou daně z přidané hodnoty, a podpořenými možným lokálním „vyhladověním“ poptávky tam, kde po doprodeji zásoby nových bytů postavených v domě boomu a následném zmrazení nové výstavby s příchodem krize chybí bytová rozestavěnost, protože nový development je teprve ve fázi projektové přípravy.

### **Letos a napřesrok bez velkých změn**

U starších bytů (tzv. „second-hand“) bude nabídka v pokušení „dorovnávat“ cenový rozdíl, který nárůstem DPH zvýší ceny novostaveb a ještě více rozevře „cenové nůžky“, otevřené v době recese (naprosto oprávněně především zdravým poklesem cen panelových bytů na sídlištích). Takového cenového vzlínání jsme již byli svědky v době boomu, kdy rostly ceny nových bytů a sekundárně zdražovaly i starší, především panelové byty. Na rozdíl od tehdejší doby, kdy poptávka převyšovala nabídku a prodalo se vše, co na trh přišlo a mnohdy za nesmyslné ceny, je dnes situace úplně opačná. Rezidenční trh se stabilizoval, ovšem na svém dně (i cenovém) a převis nabídky nad poptávkou jej na tomto dně spolehlivě udrží ještě letos, možná i v příštím roce. Proto se není třeba obávat iracionálního zdražení především u paneláků.

Jinou otázkou je, zda, a jaký vliv bude mít zvýšení DPH u nového vlastnického bydlení na trh bydlení nájemního? Zhoršená dostupnost vlastnického bydlení již v posledních letech vyvolala zvýšení zájmu o nájemní bydlení. Další akcelerace zvýšení poptávky (a tím i cen nájemného) však není příliš pravděpodobná, protože opačným směrem budou působit dopady deregulace nájemného s vlivem na vyšší nabídku nájemních bytů a tím i pokles nájemného.

V každém případě lze v souvislosti s odhadovaným dopadem „zdražení“ DPH na ceny nového vlastnického bydlení očekávat růst poptávky po bytových rekonstrukcích ve starší cihlové zástavbě i v panelových sídlištích, ať už s podporou programu Nový panel či bez ní. A to je zcela určitě dobrá zpráva závěrem k celému tomuto aktuálnímu tématu.

---

22.03.2011 09:30, Jiří Fajkus, Real Spektrum Group