

Nestaví, vůbec nikde nestaví. V Praze vznikají jen desítky bytů měsíčně

Martin Bajtler - 12. 7. 2023

Aby se v Praze zlepšila dostupnost bydlení a lidé se nestěhovali za okraj města, mělo by v metropoli ročně vznikat okolo deseti tisíc nových bytů. To jednoduchou matematikou dělá nějakých 833 zahájených bytů za měsíc.

A současná realita? V květnu se podle aktuálních dat Českého statistického úřadu zahájila výstavba 48 nových bytů, což je ještě méně než 78 bytů zahájených v dubnu. Pokračuje totiž propad českého stavebnictví.

Stavební produkce v květnu meziročně poklesla o 2,7 procenta a stavební úřady vydaly o 11,4 procenta méně stavebních povolení. Propady má přitom na svědomí právě bytová výstavba – meziročně poklesla o třetinu.

„Trh se pozastavil. Kdo začal před nějakou dobou stavět, se teď snaží co nejrychleji dostavět. A kdo ještě nezačal, teď váhá a řada z nich projekty odložila nebo pozastavila. Je to cítit i z informací od stavebních firem,“ říká prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví Jiří Nouza.

V pražských ulicích se přitom může zdát, že stavebnictví je na tom naopak nejlépe za poslední dobu. Jeřáby stojí nad Nuselským pivovarem, u Vltavy v Modřanech, na Smíchově, ve Vysočanech i v samotném historickém centru města. Tam všude developéři budují nové domy.

Jde ale o projekty, které se dostaly do fáze výstavby po dlouhých letech povolování a příprav a teď se dokončují. Projektů nových, které by se mohly začít stavět, je minimum.

Důvody spočívají v kombinaci nízké poptávky, vysokých úroků hypoték, a ještě stále poměrně drahých stavebních prací a materiálů.

„Je za tím také nervozita na straně investorů. Není zřejmé, kam se trh vyvine. Přestože Česká národní banka zmírnila ukazatel DSTI, čímž zpřístupnila hypotéky, soukromý sektor stagnuje,“ domnívá se Nouza.

Minimum zahajovaných projektů – přičemž podobná situace byla během poslední ekonomické recese v letech 2009 až 2014 – může brzy způsobit potíže stavebním firmám, které především v druhé polovině letošního roku i v roce nadcházejícím čeká nedostatek zakázek.

„Důsledkem je pokles ziskovosti celého stavebního sektoru. Objevující se dumpingové ceny se všemi sekundárními dopady na trh jako takový,“ upozorňuje Colin Glover, ředitel stavební společnosti SIS Systémy.

„Pro stavební firmy bez dostatku kapitálu a dostatečného objemu nasmlouvaných stavebních zakázek na tento a příští rok to může být smrtící kombinace. Nicméně z pohledu fungujícího tržního hospodářství se bude jednat o ozdravný proces – slabé stavební firmy budou z konkurenčního prostředí odstraněny,“ hodnotí celou situaci.

Jiří Nouza vnímá vše o něco mírněji. Podle ředitele je zatím u stavebních firem závislých na soukromém sektoru vidět spíše lehká nervozita.

„U firem, které jsou rozkročené mezi soukromý i veřejný sektor, nevidím signály, že by veřejní zadavatelé zakázky nějak brzdili. Koncem roku se nicméně může stát, že někdo bude mít méně práce,“ očekává.

Kromě poklesu zakázek pro stavební firmy může mít současné zbrždění výstavby v budoucnu ještě jeden výrazný efekt. „Ekonomické principy mluví jasně – v okamžiku zvýšené poptávky a nízké nabídky dojde k růstu ceny. Bydlení bude dražší, a tudíž méně dostupné,“ obává se Glover.

První znatelné oživení poptávky je očekáváno na jaře příštího roku. „Je to ale jen odhad vzhledem k aktuálnímu vývoji poptávky u starších nemovitostí. Důležitý bude mimo jiné další vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Pokud se sazby dostanou pod pět procent, může to poptávku výrazně oživit,“ odhaduje Michal Pich z realitního portálu RealityČechy.cz.

S tím počítají i někteří investoři. Například společnost Central Group Dušana Kunovského v červnu oznámila, že pozastavené projekty Parková čtvrť a Tesla Hloubětín opět rozjíždí.

„Poptávka po nových bytech se letos výrazně oživila. Během příštích dvou let se dá očekávat postupné snižování úroků hypoték až k psychologické hranici tří procent. Tam předpokládáme výrazný prodejní boom, na který chceme být připraveni,“ shrnul nedávno Kunovský.

Výhodu mají developeři, kteří se mohou spolehnout na vlastní finance a nečerpají v současnosti drahé úvěry. „Velký vliv mají totiž banky, které projekty financují. Ty nyní požadují větší předprodanost bytových jednotek než před dvěma lety,“ vysvětluje Pich.

Obavy z nedostatku bytů v nabídce v případě obnovení poptávky má i skupina Crestyl. I ta avizovala, že projekty neodkládá a chce mít kolem roku 2025 hotový dostatek bytů.

„Návrat poptávky bude ještě větším skokem, než byl její pokles. Prodeje se nezastavily, protože lidé nechtějí kupovat, ale protože zvýšením úrokových sazeb pro ně vznikla bariéra. Až se sazby sníží, otevřou se dveře. A hodně lidí teď stojí za dveřmi,“ předpovídal v rozhovoru pro Forbes spoluzakladatel Crestylu Omar Koleilat.