

Stavebnímu trhu chybí předvídatelnost, i to je jeden z důvodů, proč je u nás bydlení tak drahé, míní Luděk Bárta ze společnosti Wienerberger

To, že se dostupnost bydlení v Česku snižuje, ovlivňuje řada faktorů. Jak se expert společnosti Wienerberger, s.r.o., a její bývalý dlouholetý jednatel Luděk Bárta dívá na růst cen ve stavebnictví a proč se podle jeho názoru u nás nestaví tolik, jak by se mohlo? Dočtete se v rozhovoru níže, který jsme pro vás připravili do říjnového vydání newsletteru.

Pane Bárto, firma Wienerberger patří k lídrům mezi dodavateli stavebních materiálů pro bytovou výstavbu. Jak důležité je pro vás téma bydlení?

Bydlení, tedy výstavba rodinných domků, bytových domů, domů s pečovatelskou službou a chráněného, resp. přechodného bydlení, je dlouhá léta náš core business, který tvoří téměř polovinu našich obrátů. Přesně podle našeho motto, které říká „Pomáháme lidem vytvářet vysněný zdravý domov“, přinášíme systémová řešení, výrobky, služby, a to jak pro projektanty, stavební firmy a developery, tak i pro koncové zákazníky v případě individuální bytové výstavby. Zabýváme se i tím, aby se v našich domech dobře žilo a byly ze zdravotního hlediska na jedničku. Náš cihelný systém, jak dokládá studie Státního zdravotního ústavu, která vychází z dlouhodobých měření našich staveb, vytváří perfektní mikroklima a je z tohoto pohledu jeden z nejlepších na trhu.

Co je pro vás důležité vědět o tomto trhu?

To podstatné pro nás i celé stavebnictví je, aby trh byl předvídatelný, a u bytové výstavby je to ještě důležitější. Nakonec zkušenosti z let 2006 až 2010 a následně z poslední doby nás o tom přesvědčují. Víte, v letech 2006–2008 se zahajovalo více než 43 tisíc bytů ročně, pak se trh v důsledku finanční krize ve světě propadl o více než třetinu. Stát jen uškrtil výdaje a výrobci byli nuceni dramaticky redukovat výrobní kapacity, propouštět lidi. V současné době trh jede, ale nedosahuje ani 80 % objemu výstavby z předkrizových let. Zahajuje se jen okolo 35 tisíc bytů (2020). To, co vypadá jako obrovský boom, je jen dramatický převis poptávky nad nabídkou.

Trh hypoték i výstavby bydlení roste, na trhu je cítit nedostatek stavebních materiálů, čím to je?

Není se čemu divit, ony totiž chybí ruce. Nejsou stavební odborníci, řemeslníci. Po roce 2008 odešlo ze stavebnictví téměř 60 tisíc odborníků a už se nevrátili. Chybí také státní podpora výstavby – anticyklická podpora stavebnictví, která by stabilizovala kapacity jak řemeslníků na stavbách, tak ve výrobě. Abyste investovali miliardy a najímali spousty lidí, potřebujete stabilitu, předvídatelnost trhu, návratnost investic. A podobně přemýšlí i stavební firmy a další výrobci.

Jak je možné, že se proti letům 2006–2008 tak propadla nabídka nového bydlení?

Krize byla jedním z faktorů, dalším bylo ukončení programů pro výstavbu bydlení ze zdrojů MMR a SFRB (Státní fond rozvoje bydlení), které v letech 2000–2008 podpořily ročně výstavbu až 3 tisíc bytů. A pak následují takové faktory jako zdlouhavé povolovací procesy stavebních projektů, neochota stavebních úřadů povolovat novou výstavbu, právní spory, příprava pozemků pro výstavbu, infrastruktura atp. Jen pro představu zahajovaná výstavba bytů v Praze je nyní zhruba na polovině předkrizového stavu. To je o cca 3 500 bytů ročně méně.



Zahájené a dokončené byty - vybrané území

Zahájené byty

Území: Hlavní město Praha

	Byty celkem	v tom		z toho		
		nová výstavba	změna dokončených staveb	v rodinných domech nová výstavba	v bytových domech nová výstavba	v nebytových budovách
2006	7 901	.	.	1 209	5 608	135
2007	7 886	.	.	995	6 010	318
2008	6 810	6 320	490	557	5 694	101
2009	5 719	4 829	890	460	4 092	496
2010	2 878	2 357	521	409	1 648	302
2011	2 733	2 313	420	486	1 686	29
2012	2 827	2 239	588	533	1 531	180
2013	3 352	2 971	381	291	2 478	165
2014	4 481	4 093	388	438	3 625	102
2015	5 227	4 496	731	508	3 949	349
2016	2 758	2 393	365	582	1 707	175
2017	3 734	3 156	578	607	2 487	71
2018	4 218	3 553	665	479	2 687	297
2019	6 487	5 882	605	355	5 429	146
2020	4 335	3 674	661	420	3 246	33

Kód: BYT11-B/1

Značky použité v tabulkách

- ležatá čárka (pomlčka) na místě čísla značí, že se jev nevyskytoval

. tečka na místě čísla značí, že údaj není k dispozici nebo je nespolehlivý

x ležatý křížek (malé písmeno x) na místě čísla značí, že zápis není možný z logických důvodů

0 nula se používá pro označení číselných údajů menších než polovina zvolené měřicí jednotky

i. d. individuální (důvěrný) údaj

Až do nedávna premiér i představitelé většiny politických stran zastávali názor, že bydlení je osobní věcí každého občana a stát do toho nemá zasahovat. Proto se nyní staví pouze ze soukromých zdrojů investora nebo developera. Význam podpory výstavby ze SFPI tomu odpovídá. Ty desítky podpořených bytů ročně situaci bohužel nijak nezlepší. Cena bydlení roste, jeho dostupnost klesá. Jsem přesvědčen, že hlavním faktorem je nedostatečná nabídka. Trh má daleko do rovnováhy a tento trend se prohlubuje. Pár faktů – od roku 2000 se ceny nového bydlení vyšplhaly v Praze na dvojnásobek a zbytek republiky, tedy okresní města se zpožděním rostou nyní, za poslední dva roky to byl vzestup o 50 % ceny. Je v malém okresním městě 40 tisíc Kč za m² bytu málo? Tolik stál m² v roce 2006 v Praze.

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2006 - 2008 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m ²)												
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m ²	Průměrné opotř.v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2006	rok 2007	rok 2008
Hlavní město Praha	Praha 1	667	64 864	57 820	78	31,1	35	51 288	65 091	55 689	65 112	76 676
	Praha 2, 6, 7	1 096	49 253	40 674	72	22,9	37	41 097	50 081	39 877	49 710	58 631
	Praha 3-5, 8-28	3 979	39 080	30 228	61	17,5	33	36 595	41 739	32 140	39 427	47 399
Celkem Hlavní město Praha		5 742	44 017	35 427	65	20,1	40	36 879	48 349	36 187	44 656	52 795
Středočeský	do 1 999 obyv.	782	12 220	8 799	69	21,5	61	12 205	12 295	9 591	12 114	14 039
	2 000 - 9 999 obyv.	1 910	19 979	13 509	59	16,1	38	19 676	22 261	16 057	19 822	23 431
	10 000 - 49 999 obyv.	4 893	19 947	15 663	60	19,1	38	20 070	18 168	15 858	20 332	23 691
	50 000 obyv. a více	1 865	24 067	18 286	52	19,7	31	24 230	21 366	19 349	24 993	27 536

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2011 - 2013 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m ²)												
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m ²	Průměrné opotř.v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2011	rok 2012	rok 2013
Hlavní město Praha	Praha 1	444	63 806	63 180	72	25,2	35	-	63 806	63 210	62 691	67 112
	Praha 2, 6, 7	1 567	49 919	45 655	67	19,2	32	42 312	50 950	50 967	50 662	46 180
	Praha 3-5, 8-21	4 876	40 249	36 989	61	12,5	28	37 192	43 721	41 148	39 261	39 851
Celkem Hlavní město Praha		6 887	43 968	40 649	63	14,8	34	37 536	48 322	44 619	43 863	42 798

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2015 - 2017 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m ²)												
Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m ²	Průměrné opotř.v %	variační koef. KC	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2015	rok 2016	rok 2017
Hlavní město Praha	Praha 1	214	73 534	67 515	80	16,4	32	68 738	73 602	74 769	68 981	79 421
	Praha 2, 6, 7	439	61 840	50 740	67	13,1	31	51 550	63 469	53 929	67 520	62 348
	Praha 3-5, 8-21	1 596	48 664	40 759	63	10,2	31	46 974	49 935	44 252	51 711	52 467
Celkem Hlavní město Praha		2 249	53 602	45 253	66	11,4	35	47 428	56 679	49 172	57 370	56 039

Jak v této souvislosti vnímáte růst cen?

Současná situace je důsledkem mixu faktorů, částečně je způsobená i covidem, lidé mají víc času stavět, a to i svépomocí. Na urychlení poptávky působí banky, které poslední dva roky straší zvyšováním úroků. Postoj ČNB situaci také vyhrcojuje, národní banka už vloni zveřejnila svůj názor na to, že ceny bydlení jsou přehřáté o 25 % a zahájila regulaci výše úvěru vůči čistému příjmu, snížila limit poskytování úvěru na 80 % hodnoty nemovitosti, ale poté v rámci covidu tato pravidla zmírnila. Připočtete k tomu mediální masáž a dojdete k tomu, že kdo může, bere si narychlo hypoteční úvěr.

Je tu pandemie, došlo k odstávkám výroby a narušení či přerušení dodavatelských řetězců. Přičtete zákazníky, kteří potřebují proinvestovat úvěrové i vlastní peníze. Důsledkem je, že se snaží koupit

a postavit, dokud to ještě jde, a téměř za jakoukoliv cenu. Opakuji, poptávka poslední rok či dva převyšuje nabídku. Výsledkem této situace je zrychlený růst cen, tak funguje trh. Ptáte se, možná oprávněně, jak dlouho to ještě může trvat?

A o moc lepší to nebude ani nadále. Celá společnost i výrobní firmy řeší přechod na uhlíkovou neutralitu, nutnost razantních investic do technologií a s tím také rostoucí cenu emisních povolenek, a tedy i cenu vstupů – elektřiny, železa, plastů, folií, dřeva. Vše se v budoucnu zákonitě promítne dál do ceny jejich výrobků. Vždyť emisní povolenky ještě před dvěma lety stály 14 €, nyní stojí 53 a v dalších letech budou pravděpodobně stát 100 €.

Pojďme od trhu pryč, jak vnímáte světový trend urbanizace v našich českých realitách?

To je paradox, v rámci všech zemí, kde Wienerberger působí, jsme jedna z mála, kde se říká: Urbanizace, co to je, u nás se tento trend neprojevuje? Tady rostou satelity okolo Prahy, Brna a rozvojových center. Podívejte se na počet obyvatel Prahy, ten se za posledních 100 let téměř nezměnil.

Čím to je? Ten, kdo nyní pracuje v Praze a řeší bydlení koupí starší dům a rekonstruuje ho nebo staví nový, vše mimo Prahu, na venkově, do hodiny v dojezdu po dálnici nebo železnici. Tedy Kolín, Kladno, dokonce i Ústí nad Labem.

Města nemají stanovenou funkční strategii rozvoje, řeší většinou operativní témata od voleb k volbám. Rozrůstají se na periferiích již v katastrech přilehlých obcí a tím jim utíkají finanční zdroje z daní pro jejich rozvoj. Na druhé straně ale musí řešit přívaly dojíždějících lidí, platit infrastrukturu města a zaměstnávat navíc lidi v dopravě, úklidu, bezpečnosti atp.

Pro výrobce stavebních hmot je to paradoxně dobře, staví se více rodinných domků, je třeba víc cihel, ale pro společnost, pro urbanizaci by bylo správné, aby se využily brownfieldy, zahustila se centra měst a snížily se náklady měst na obsluhu jejich teritorií.

Jak by se dala zvýšit dostupnost bydlení?

První opatření -> Když se podíváte do koncepce bydlení ČR 2021+ (z dílny MMR) jsou prioritami dostupnost, kvalita a stabilita. Co v koncepci chybí, je důraz na získání dostatečných zdrojů pro výstavbu nájemního bydlení (ať už záchranného, transitivního, startovacího, družstevního atp.). Šlo by například využít fondové financování výstavby v rámci čerpání fondů EU pro prioritní osu bydlení. Prostředky získané zvýšením zdanění z nemovitostí, které je v Česku nízké.

Druhé opatření, které by hodně pomohlo, je zrychlit povolování výstavby a zkrátit závazné termíny pro jednotlivé účastníky řízení, tedy uvést v život nový stavební zákon. Mezi developery se říká, že na povolení čeká více než 100 tisíc bytů.

Třetí opatření -> obnovení důvěry občanů v institut nájemního bydlení, zvýšení kvality těchto bytů a aktivní role měst, krajů ale i zaměstnavatelů ve výstavbě nájemního bydlení i ve smyslu bytů služebních, popř. stabilizačních atp.

Proč by to měla města, kraje a stát řešit?

- Mobilita pracovní síly je základem výkonnosti ekonomiky, dostupné bydlení ji umožní.
- Podpora rodin a zvýšení porodnosti. Partneři totiž často odkládají rozhodování o dětech až po vyřešení bydlení.
- Podpora aktivního přístupu lidí k životu -> dostupné nájemní bydlení místo natahování ruky po dávkách, které u některých skupin hraničí s „obchodem s chudobou“ (viz. ubytovny...).
- Urychlení přechodu k nízkoemisní ekonomice, zrychlení obnovy bytového fondu = úspora emisí.
- Omezení tzv. SPRAWL – rozlezlé struktury měst, úspora emisí, zlepšení dopravní situace, tedy zahuštění měst, využití brownfieldů.

Zvýšení podpory výstavby dostupného bydlení přispěje ke změnám i v nabídkové straně trhu:

- pomůže stabilizovat trh a působit na výstavbu anticyklicky a tím
 - pomůže stabilizovat řemeslníky a odborníky na stavbách,
 - zmírní cenové výkyvy, jak extrémní poklesy (viz. krize 2009), tak extrémní nárůsty.

Děkujeme vám za rozhovor a přejeme nám stavbařům prozíravé politiky a prosazení zvýšení výstavby dostupného bydlení jako prioritu nové vlády.