

Development: kde je zakopán pes?



Author: Petr Bým | Published: 31.10.2014

Partikulární a osobní zájmy, nepochopení, nedostatek kvalifikace, zpolitizování v tom nejhorším slova smyslu, zbytnělý konzervativismus, jemuž sekunduje na druhé straně trochu naivní a mírně nešikovné nadšení - takové jsou parametry současných peripetií kolem PSP. Takřka stejně (ještě s dalšími nečinnostmi) vypadá i proces novelizace stavebního zákona, norem o EIA, liniových stavbách a veřejných zakázkách. Problémy českého developmentu a stavebnictví tak primárně nespočívají ani tak v těchto oborech samotných, ale především ve vnějším prostředí. A „vnější prostředí“ v tomto případě představuje hlavně legislativa.

Žádná raketová věda!

Tímto pěkným příměrem shrnul na zmíněné konferenci Martin Skalický ze společnosti REICO motivace, ekonomiku a algoritmy světa realitních investic. A stejně zjednodušeně lze mluvit o současném developmentu. Samozřejmě - i dnes, v době příznivější ekonomické a společenské situace, jde o nanejvýš náročnou podnikatelskou disciplínu. Už letité zkušenosti, přirozený vývoj i nedávná recese nicméně celý obor výrazně racionalizovala. A také pročistila. Developerským ochotníkům už v Česku odzvonilo, trh směřuje k vyšší kvalitě jak jeho protagonistů, tak produktů. Dobře to ilustrují i nynější poměry ve dvou nejdůležitějších segmentech developmentu: rezidenčním a kancelářském.

Bytová Praha ožila. „Prodej nových bytů se letos nejspíš dostane na předkrizovou úroveň,“ konstatuje M. Sural ze společnosti Trigema, v obavách z nové odbytové krize ale také dodává: „Doufám, že developeři budou rozumní!“ Snad s tím lze počítat - v Praze už nové byty na trh dodávají hlavně velké zavedené firmy, kde lze se schopností strategických úvah počítat. A větší střízlivost panuje i mimo metropoli. „Regiony určitě nespí, ale stavějí se tam spíše projekty menší a polyfunkční. V porovnání s Prahou mají nové byty také nižší technický standard, výrazně nižší úroveň cen to vyžaduje,“ konstatoval Pavel Kühn z České spořitelny na konferenci Stavebního fóra.

Ti, co přežili konec minulé dekády, už zjevně postupují s větším rozmyslem. Na druhou stranu je ale cyklický vývoj pro tržní ekonomiku hlavním parametrem a tak nelze vyloučit, že za nějaké dva tři roky bude bytů v Praze zase trochu moc. Neměl by to ovšem být takový šok, jaký přinesl rok 2009, kdy se prodaly necelé dvě tisícovky bytů (letos to bude možná 5 700 bytů).

„Už víme, že růst nemůže pokračovat do nekonečna,“ tvrdí Petr Palička ze společnosti Penta, která se uvedla známým projektem Florentinum. Zvláště v tomto segmentu trhu bude respekt k tomuto pravidlu v příštích letech užitečný. Roste výstavba a poptávka sice také, ale pomaleji. Tlak na nájemné je tak stále

značný (například v DTZ počítají s jeho snížením až do roku 2016), přitom nájemci preferují už hotové budovy (opačným směrem jde nyní trh s novými byty, kde se zase začíná kupovat „z papíru“). Praha se nicméně přesto jeví jako kancelářský eden. Třeba v porovnání s rakouskou metropolí jde o trh ještě nerozvinutý, Vídeň disponuje 10 mil. metrů čtverečních moderních kancelářských ploch, Praha sotva třetinou této výměry.

http://www.stavebni-forum.cz/...arova_04.pdf

Proto se staví, ale - a to je významné - většinou za vlastní. Finanční skupiny jako Penta, KKCG či PPF, které dnes masivně vstupují na realitní trh, nejsou tolik závislé na bankovních úvěrech a proto také - v případě propadu trhu - budou bez problémů výstavbu tlumit podle potřeb. Shrnutí: český development je dnes zkušenější, v lepší kondici, prozíravější a jeho produkty více korespondují s poptávkou. Přesto do budoucna hledí s obavami.

Domácí politické úkoly za pět

„Máme vůbec nějaké rozhodnutí bez odvolání občanských iniciativ?“ - otázal se ryze řečnický na REM Autumn 2014 s trochu rezignovaným úsměvem Leoš Anderle ze Sekyra Group. Odpovídat věru nebylo třeba - třístupňové povolovací řízení pro výstavbu a víceméně neomezený okruh jeho účastníků prostě představuje zátěž, jejíž časová váha se měří v letech. Stále více se ukazuje, že „v Evropě nejdemokratičtější územně-plánovací procesy“ jsou pro českou ekonomiku demokracií takřka sebevražednou. Flagrantně to ukazuje aktuální stav výstavby z veřejných rozpočtů. Peníze jsou - ale nejsou projekty, protože se jejich příprava zanedbala a tam, kde k tomu nedošlo, se zase protahuje kvůli neustálým odvoláváním, soudním žalobám, stížnostem atd. Situace je dnes prostě taková, že jeden ostravský ekologický aktivista může úspěšně blokovat miliardový projekt na Plzeňsku řadu měsíců nebo dokonce let.

Pomalý a křivolaký státní běh

Stát se snaží tento stav změnit, a tak se chystá řada novel stavební legislativy. Sobotkův kabinet v tomto ohledu rozhodně nezačíná od nuly, nicméně výsledek zatím není žádný. Ba naopak, zdá se, že přinejmenším pro příští rok se proces EIA ještě více zkomplikuje. PSP jsou prvním do konce dotaženým krokem k racionalizaci výstavby alespoň v Praze (ohlasy z regionů přitom napovídají, že by příkladu metropole rádi následovali i jinde). Uvítali je architekti, urbanisté, stavaři i development - a také respondenti malé ankety na REM Autumn 2014, kde 87 % z nich označilo PSP za „krok správným směrem“. Přesně opačně ale jde politika - PSP se staly negativním tématem komunálních voleb a jsou jimi dodnes.

PSP pochopitelně mají - i přes dlouhou přípravu a projednávání - své mouchy. Mj. drobně kolidují s jinými normami, třeba některá ustanovení o dopravě neladí se silničním zákonem, proslulé „oslunění“ sice bylo v PSP zrušeno, ale v hygienických normách se zachovalo apod. Ale na to stačí pár technických novel.

Ideální asi nebyla ani příprava státní správy. Zdá se, že pražské stavební úřady PSP příliš nevitají. V pozadí budou jistě i obavy. PSP totiž ponechávají pro rozhodování úředníků větší prostor, jenže příznak následných mediálních útoků a hlavně žalob, praxe u nás už naprosto běžná, státní byrokracii od takové praxe oprávněně odrazuje. Tím více, že stavební úřady údajně ani nemají pracovníky s potřebnou kvalifikací, tedy architektky.

Legislativní vakuum?

Politická ostrostřelba vyústila v rozhodnutí MMR celý předpis, nebude-li změněn, zrušit. Praha ale PSP měnit nehodlá, navíc tvrdí, že jsou mimo kompetenci MMR. Je tak možné, že 15. prosince budou PSP zrušeny a co bude dál, to nikdo neví.

<http://www.stavebni-forum.cz/...-je-vsechno/>

Pro „pražský“ development jsou ovšem osudy PSP či vůbec norem pro výstavbu v metropoli zásadním předpisem. Dnes prakticky není podle čeho projektovat - a výkyvy poptávky jsou v porovnání s tímto problémem jen bagatelou. Byrokratické obstrukce a nevyhovující legislativu také v nedávném výzkumu CEEC představitelé developerské a stavařské obce jednoznačně označili za největší bariéru rozvoje. Zakopaný pes je tak zjevně mimo samotný development. Je skutečně ve hvězdách, jak se bude stavební legislativa vyvíjet dále. Lepší bude nečekat mnoho. Asi jako architekt Josef Pleskot, který situaci v rozhovoru pro LN shrnul více než výstižně: „Zdá se, že schopnost rozumně vládnout, starat se o rozvoj a pečovat o veřejné věci ku prospěchu všech, je nám odpírána. Nejsme společnost, jež by věděla, co chce a co jsou opravdové hodnoty.“

Foto: Konstantinos Dafalias

31.10.2014 08:08, Petr Bým