

Evžen Korec, Ekospol: trh poroste tempem 10 % ročně



Author: Petr Bým | Published: 04.12.2014

Zdá se, že prodej bytových novostaveb v Praze letos dosáhne historicky nejvyšší úrovně. Jak je na tom Ekospol - také láme rekordy?

Je to tak. Loni se v Praze prodalo 5 000 bytů, v tomto roce to pravděpodobně bude 5 500 jednotek. To převyší i nejvyšší předkrizovou úroveň 5 300 bytů. Ekospol je na tom podobně. Zatím jsme v jednom roce prodali maximálně 650, letos to bude ovšem nejméně 700 bytů. Mám z toho pochopitelně radost, stejně jako z toho, že Ekospol měl za první tři čtvrtletí největší podíl na trhu - měřeno počtem prodaných bytů.

Pocítíte vůbec krizi, respektive recesi, v segmentu „low-cost“ možná ani nebyla?

Ale ano, počínaje lety 2008 - 2009 jsme i my měli potíže s odbytem, a to těch dražších, tedy dispozičně větších bytů. Proto jsme je různě upravovali, abychom jejich cenu mohli snížit.

Obrat vám v posledních letech stoupá - zvyšují se i vaše zisky?

Ano, zisk nám také roste, ale zisk z každého prodaného bytu zůstává přibližně stejný. My máme projekty nastavené na ziskovost mezi 10 - 15 %, někde je to méně, někde více. To je relativně nízká rentabilita, pro leckterou developerskou firmu by to nejspíš bylo málo, nicméně my to doháníme větším objemem prodeje. A souběžně s tím, jak roste náš obrat, zvyšují se i zisky. Je možná na místě ještě poznamenat a dodat, že žádný náš projekt nebyl ztrátový a Ekospol za celou dobu své existence nikdy nebyl ve ztrátě.

Jaké očekáváte výsledky v tomto roce?

U nás průměrná cena jednoho bytu činí zhruba 2,1 milionu korun, takže celkové tržby Ekospolu se budou pohybovat kolem 1,5 miliardy korun. Výnosy budou kolem 1 miliardy korun, protože do výnosů se tržby dostávají až v okamžiku podání kupní smlouvy na byt do katastru nemovitostí. Předpokládám, že zisk bude představovat nejméně 10 % z objemu tržeb.

Větší společnosti si pochvalují, že recese pročistila trh - mluvím o odchodu či zániku zejména menších developerů. Na druhé straně ovšem na realitní scénu poměrně razantně vstoupily finanční skupiny jako Penta nebo KKCG. Takže konkurence - a to silná - vlastně vzrostla?!

Pražský trh s byty se v posledních letech výrazně koncentroval - dnes na pět největších developerů připadá polovina prodejků. Penta a další skupiny pochopitelně počet větších hráčů na trhu zvětšují, pro nás ale nepředstavují žádnou hrozbu. Míří na jiný segment trhu, zatím jde o projekty ve vyšší cenové třídě, co do počtu bytů menší a v provedení luxusnější. Toho se nebojíme.

Ale třeba Penta ve Waltrovce počítá s několika stovkami bytů, to by na trhu mělo být znát?!

Ani tam ale určitě nepůjde o low-cost. Navíc je celá tato lokalita či projekt primárně kancelářská, což byla v podstatě nutnost. Je tam nutné rezidenční zástavbu oddělit opticky i akusticky od silně frekventované silniční komunikace. Kdybych se měl něčeho obávat, tak to je spíše Vítkova CPI. Akvizice Orca jeho skupině přinesla řadu zajímavých pozemků, CPI navíc už deklarovala záměr pustit se do rezidenčního developmentu. Uvidíme.

Obavy z přehřátí trhu, respektive z neúměrného růstu nabídky, jež se většinou zdají být spíše účelové, se tím ovšem posouvají více k realitě ...

Slova o účelovosti takových pesimistických prognóz mi doslova berete z úst. Nemyslím, že by něco takového hrozilo. Pražský trh bytových novostaveb je podle našich odhadů v nejbližších letech schopen vykazovat zdravý růst kolem 10 % ročně.

Příští roky tedy vidíte v růžových barvách?

Výhled je velmi dobrý. Ekonomika se snad už konečně odrazila ode dna, a to - doufejme - i včetně stavebního sektoru. Hypotéky jsou a podle mne i zůstanou velmi levné - na bankovní trh vstupují razantně nováčci a ti potřebují získat zákazníky, nějaký podíl na trhu. Do Prahy také stále přichází řada lidí za prací. To je jedna významná skupina zákazníků, která nám odbyt bude zajišťovat i nadále. Druhou jsou lidé, kteří už bydlí, ale jejich životní úroveň se zvýšila a hledají kvalitnější bydlení, třeba měnit byt na panelovém sídlišti za nový. To je trend, který pozorujeme řadu let. Zkrátka - potenciál pro odbyt je velký.

Má váš optimismus i nějaká slabší místa?

Ale samozřejmě. Cena práce je u nás příliš vysoká, jako ostatně v celé Unii, a to bude v dlouhodobé perspektivě stále více ohrožovat konkurenční schopnost Evropy. A tedy omezovat hospodářský růst. Unie také stále míří k regulaci všeho možného a Evropa se tak stává neúnosně přeregulovaným místem. Mluvím například o energeticky pasivní výstavbě, ale takových nesmyslných norem je velké množství. Ve svých důsledcích to ekonomiku příliš sešňorává. A bude to ještě horší - pokud se u nás nepodaří zabránit schválení některých dalších regulativních norem. Tady mám na mysli hlavně novelu zákona o EIA.

Té se obává ne jeden developer. Neměli byste své síly spojit v nějaké asociaci, pak by hlas oboru byl přece jen slyšitelnější?!

Já dlouhodobě spolupracuji se Svazem podnikatelů ve stavebnictví. Změny v legislativě předpokládají politické lobbování a SPS je na tomto poli nejspíš bezkonkurenční, žádnou jinou akceschopnou asociaci hájící zájmy stavařů tady nyní nevidím. Development by si určitě zasloužil vlastní profesní sdružení, ale to by to někdo musel dát dohromady. Za sebe a Ekospol upřímně říkám, že jsme nyní vytíženi na 150 procent. Už proto tyto profesní záležitosti aktuálně v našich úvahách nemají prioritu.

Evžen Korec bude - spolu s Z. Havelkou z CPI, P. Kühnem z ČS a N. Ptáčkovou (Skanska Reality) - protagonistou „bytového“ panelu na tradičním adventním setkání SF. To se koná 10. prosince, od 13,00 v pražském hotelu Majestci Plaza. (Více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...a-plany.html>)

04.12.2014 08:00, Petr Bým