

EUBE: regionální developerská mise



Author: SF / Petr Bým | Published: 15.01.2009

Společnost Eube vznikla v roce 1997. Tedy v dobách, kdy se většina tuzemských developerů takřka bez výjimky orientovala na Prahu, kde díky výjimečnému ekonomickému potenciálu a dalším faktorům bylo možné očekávat poptávku po všech typech komerčních nemovitostí i bytech. Právě rezidenční nemovitosti, respektive jejich výstavba ovšem už na sklonku poslední dekády XX. století pomalu začala překračovat teritorium metropole. Důvod byl prostý: potřeba bydlení existuje všude, což se například o kancelářích typu A či gigantických logistických areálech tvrdit nedá. Pochopitelně i rezidenční objekty dodnes vznikají hlavně v Praze, kde vždy byla a je v rámci Česka bezkonkurenční koupěschopná poptávka, nicméně ve stále větší míře se už využívá nemalý potenciál bytové výstavby v regionech. Společnost Eube je v tomto ohledu průkopníkem a dodnes je jedním z mála domácích developerů s regionální orientací, ale nikoli lokálního záběru. „Realizovali jsme projekty v celé České republice - v Hradci Králové, Pardubicích, kde jsme v roce 1999 měli naši developerskou premiéru, Poděbradech, Karlových Varech a řadě dalších měst, a to i těch menších, třeba v Chebu, či dnes v Lanškrounu a Jablonci,“ říká Allan Jírek, ředitel firmy.

V plánech Eube přitom evidentně hraje prim Královéhradecko. V tomto kraji firma začínala a je velmi aktivní dodnes. „Hradec Králové na začátku tohoto tisíciletí vykazoval obrovský deficit nových bytů. Navíc město - se snahou maximálně se přiblížit stotisícové hranici počtu obyvatelů -nastartovalo program podpory bytové výstavby. Vysoká poptávka spojená s touto podporou představovala ideální místo pro realizaci rezidenčních projektů,“ říká A. Jírek. Podle něj má ale regionální hospodářské a koneckonců i sociální klima pro developery i další výhody.

Stavební forum



Regionální bonusy

V regionech především panuje všeobecně nižší cenová hladina. „Zásadní rozdíl je v nákladech na pořízení pozemků. Jestliže u pražských projektů se ceny za pozemek pohybují řádově i v desítkách tisíc korun za jeden metr čtvereční, náš nejdražší pozemek v Hradci Králové jsme pořídili v ceně 2 400 korun za metr,“ říká A. Jírek. Díky tomu také v celkových kalkulacích nákup pozemků hraje podstatně menší roli než v metropoli. Není to ale jediná úspora na investičních nákladech. „V regionech stavíme o zhruba 20 - 25 % levněji než v Praze,“ poukazuje na další výhodu „venkova“ Dalibor Šubrt, ředitel královéhradecké pobočky Eube, a dodává: „Spoléháme na místní zdroje i v oblasti architektury, naším dvorním dodavatelem v této oblasti je ateliér Šuda a Horský. Stejně tak vyhledáme spíše místní stavební firmy.“ Podle Šubrta lze touto cestou nejen redukovat náklady, ale také navázat dlouhodobé užitečné kontakty a zajistit jak firmě, tak jejím projektům potřebnou podporu u veřejnosti (včetně potenciálních zákazníků) i na úřadech. Další nezanedbatelnou výhodou je nepochybně menší konkurence, která ovšem i v regionech nepochybně v nedlouhé době zesílí. Hlava firmy Eube ovšem také poukazuje na odvrácenou stranu ekonomiky regionálního developmentu: „Prodejní ceny i celkové výnosy jsou vzhledem k jiným tržním podmínkám pochopitelně nižší než v Praze.“ Regionálních stínů by se přitom našlo více.

Krise je všude

„Prožíváme období krize spotřebitelské důvěry,“ tvrdí A. Jírek, jenž ovšem kromě negativních dopadů probíhající hospodářské recese vidí i její pozitivní stránky: „Krise developery učí - hlavně lépe hospodařit. Není ani divu, že první úsporné kroky developerské firmy provádějí v oblasti vlastních režijních nákladů.“ Tím spíše, že podle Jírka developeři nemají moc velký prostor pro podporu skomírající poptávky (váznoucí prodej následně problematizuje umořování bankovních úvěrů) ve snižování cen. „Marže ve výši 20 či 30 procent - to zní velmi dobře a ještě dnes takové výsledky někteří developeři mohou mít. Je ale nutné zakalkulovat skutečnost, že nejde o roční zisk, vše je nutné přepočítat na celou dobu realizace projektu a především - pokud neprodáte všechny byty, a to je dnes poměrně časté, dostávají se tato čísla někam úplně jinam,“ osvětluje současné zákruty developerské ekonomiky ředitel Jírek. Podle něj se problémy nemohou vyhnout ani regionům, jakkoli se z některých, už zmíněných úhlů pohledu, oprávněně jeví jako perspektivní: „Pokud jde o krátkodobou budoucnost v horizontu několika měsíců, potom prostor pro pokračování bytových projektů vidím jen v některých bývalých krajských městech. V momentu, kdy skončí finanční krize a navrátí se důvěra klientů a bank, otevře se velký prostor i v menších městech, kde se dnes výstavba nových bytů zahajuje pouze sporadicky.“ Ředitel královéhradecké pobočky Eube je stran svého působení ještě opatrnější: „V průběhu několika příštích let se má v Hradci a okolí postavit kolem dvou tisíců bytů. A v nedalekých Pardubicích se mimo jiné plánuje výstavba možná až 800 bytů v bývalých kasárnách Hůrka. Obávám se, že absorpční schopnosti místní poptávky tak velké nejsou.“

Stavební forum



Nové příležitosti

Jakýsi nový prostor pro development, ovšem ekonomicky poněkud limitovaný, vidí A. Jírek ve spolupráci s místní samosprávou: „Určité možnosti se nám jeví ve výstavbě seniorských domů, nízkonákladových bytů či parkovacích objektů. Ekonomika těchto projektů se ale hlavně v menších městech neobejde bez spolupráce s místní samosprávou.“ Možná právě tady jsou určité možnosti, jak se vyrovnat s aktuální investiční krizí v soukromém sektoru. Ostatně podle některých údajů právě v nastávajícím období budou především města disponovat - v porovnání s minulostí - značnými prostředky na výstavbu.

Přes všechna „proti“, která se před tuzemský development v dnešních časech staví, Eube ve své regionální misi pokračuje. Na projektu Terronic se dokončuje jeho 4. etapa, takže už hotových zhruba 130 bytových jednotek bude v průběhu příštího roku obohaceno o dalších 136 bytů, z nichž 40 % už má své majitele. Zároveň startuje 5. etapa. „Zakoupili jsme pozemek a disponujeme pravomocným územním rozhodnutím. Stavět bychom mohli začít ve druhém čtvrtletí roku 2009,“ říká k vývoji projektu Dalibor Šubrt. V Hradci Eube realizuje i další stavby: bytový dům Hradecký dvůr se 150 byty a v jeho sousedství parkovací dům. V tomto případě lokalita (jde o širší centrum, poblíž nádraží a hotelu Černigov) i provedení signalizují vyšší kvalitu - metr čtvereční plochy se prodává v průměru za 35 000 korun, zatímco v domech projektu Terronic to je 29 000 korun.

I regionálně orientovaný developer musí ovšem právě dnes myslet na ona příslovečná zadní kolečka. „Prodej bytů nám v posledním čtvrtletí loňského roku významně klesl,“ poukazuje A. Jírek na to, že i v regionech už začíná poptávka i přes nijak rozsáhlou nabídku klesat. I z tohoto důvodu Eube připravuje výstavbu několika pražských projektů - například na Praze 4, 5, 6 a 7. Realizace prvního pražského projektu začne na začátku roku 2010.

Foto:

1. Hradec Králové
2. Terronic patří v Hradci Králové k největším rezidenčním projektům.
3. Jeden z rezidenčních objektů, který firma EUBE hodlá realizovat v Praze.

15.01.2009 08:00, SF / Petr Bým