

Developeři a stavaři apelují na banky a stát

Author: SF / pb | Published: 13.05.2009

Českou ekonomiku a její realitní trh nelze „házet do jednoho pytle“ s regionem střední a východní Evropy. V zahraničí a konkrétně banky to však dělají - výsledkem je neochota bank financovat nové projekty, přesněji řečeno takřka nesplnitelné úvěrové podmínky, mezi nimiž hrají prim požadavky na vlastní kapitál ve výši až 50 % hodnoty projektu a totéž ve vztahu k předprodejům a předpronájmům. „Požadavky bank vycházejí z nařízení jejich zahraničních vlastníků, které jim znemožňují rozlišovat projekty i situaci jednotlivých developerů,“ konstatoval M. Miškovič ze společnosti Real Estate Karlín Group.

Nejde jenom o nové projekty

Výstavba se v Česku v posledním půlroce výrazně omezila, což platí hlavně pro pozemní stavby - podle posledních údajů se stavební produkce v letošním 1. čtvrtletí snížila o takřka 12 %, což má samozřejmě dopady na celou ekonomiku: průmyslovou produkci, nezaměstnanost i vývoj HDP. Situace, jak ji signatáři nastínili, je notoricky známá, jak nakonec konstatoval i S. Dejanovski z firmy Develon („My nejsme CEE. Všichni to vědí, ale nikdo se podle toho nechová.“). Výzva ovšem vedle obecného apelu přináší i něco málo konkrétních receptů, jak situaci změnit. Návrhy na snížení DPH ve vztahu k bytové výstavbě už u nás padly, zcela nová je ovšem myšlenka jakéhosi stavebního garančního fondu. Je ovšem otázka, jak takové návrhy v dobách rozpočtového schodku a klesajících státních příjmů budou přijaty politiky i ekonomy. Za ministerstvo financí je hned odpoledne odmítl jeho mluvčí. Zajímavý je i návrh na podporu nájemního bydlení, ten ovšem nemá konkrétnější obrysy. Ambice tvůrců Výzvy jsou podle nich skromnější. „Je to kultivovaný příspěvek do už probíhající diskuse,“ vysvětlila Z. Klapalová ze společnosti Knight Frank, která zároveň zdůvodnila nepřítomnost významných hráčů trhu i jejich sdružení, jako jsou SPS či ARTN, časovou tísní. S. Havlas z FINEPu zároveň upozornil na jeden nový prvek - snahu zapojit do řešení situace na realitním trhu i státní instituce. Celá akce byla podle aktérů zaměřena i na média - bude zajímavé sledovat, s jakých úspěchem. Ve večerních zprávách ČT 1 byla Výzvě věnována poměrně velká pozornost, zatímco NOVA událost ignorovala.

Výzva

Zástupci zúčastněných developerských a stavebních firem, které jsou odpovědnými firmami, znají trh a situaci na něm a jsou schopny odhadnout budoucí vývoj

1. odmítají pasivní očekávání dopadů krize, dokud se dá nejtěžším důsledkům předejít
2. vyzývají bankovní instituce k diskusi a komunikaci, jak nastalé situaci společně čelit, konkrétně:
 - § posuzovat rozdílnost českého trhu - rozdíl mezi ČR a ostatními trhy
 - § posuzovat klienty a projekty individuálně
3. apelují na zástupce vlády a státních institucí na zahájení dialogu o návrhu opatření, která by umožňovala situaci na realitním a stavebním trhu řešit dlouhodobě, jako např.
 - § vytvoření dočasného garančního fondu pro participaci na poskytování záruk bankovním ústavům
 - § výraznější podporu tzv. sociálního bydlení, například dočasným snížením DPH
 - § podporou trhu nájemního bydlení.

Signatáři

Developerské společnosti:

Real Estate Karlín Group

Metrostav development

FINEP

Crestyl

Ungelt Partners

Develon

Lighthouse

Stavební společnosti:

Metrostav

FCC

OHL ŽS

Europa CS

Realitní poradci:

Knight Frank

Jones Lang LaSalle

13.05.2009 17:27, SF / pb