Omar Koleilat, Crestyl: Snad už se to rozjede!

Author: SF / Petr Bým | Published: 21.09.2011

Před časem jste si na našich stránkách pochvaloval blahodárné dopady krize – máte i nyní stejný názor?

Určitě.

Mluvil jste tehdy o nákladech, které se konečně dostávají na reálnou úroveň, ale i o nutnosti snížit prodejní ceny bytů. Leitmotivem vašich marketingových kampaní jsou nyní právě slevy a zdá se, že to jsou podstatné, někdy i milion korun na byt. I s tím jste spokojen?

Důležité je to, že jsme na rozdíl od jiných čekali se slevami až na tento rok. Ať chceme nebo nechceme, za ceny roku 2007 v nejbližší době prodávat nebudeme, šlo ovšem o správné načasování slev. V předloňském roce totiž nebyly mnoho platné – zákazník chtěl o milion korun nižší cenu, ale i když ji dostal, nekoupil. Celková nálada ve společnosti prostě investicím nepřála. Dnes už je to jiné. My nyní v tomto ohledu postupujeme velmi asertivně, chceme totiž doprodat stávající zásobu, generovat příjmy a spouštět nové projekty.

Jak velká ta zásoba je?

Aktuálně máme k dispozici 240 parcel v projektu Zámecké zahrady ve Vysokém Újezdě, čtyři byty v projektu Barrandov Hills, dalších 22 bytů bude dokončeno do dvou měsíců a 36 bytů v Podbabě. Celkově došlo v uplynulém roce k razantnímu snížení počtu neprodaných nemovitostí. Do konce 2012 pak dokončíme okolo 160 bytů v druhé etapě Barrandov Hills a v projektu DOCK a zahájíme výstavbu dalších 150 bytů v novém projektu ve Vršovicích, od kterého si hodně slibujeme.

Slevy zabírají?

Řekl bych, že ano, zvláště začátkem roku to bylo dobré. Měsíčně průměrně prodáváme nemovitosti v hodnotě okolo 40 milionů.

Slevy dáváte skutečně výrazné – takže buď jste dříve prodávali s astronomickou marží, nebo nyní prodáváte se ztrátou?

Náklady byly dříve také vysoké, takže i marže byly malé. Ne všechno sice prodáme se ziskem, záleží vždy

na tom, kde je projekt umístěn a kdy byl postaven, ale celkově nám to vychází. Hospodářský výsledek máme pochopitelně nižší než dříve, ale tak to prostě v podnikání chodí. Buď se s tím smíříte a jdete dál, nebo budete sedět a doufat v lepší časy. Domníváme se, že z globálního pohledu odlišná situace na trhu našemu sektoru ve střednědobém výhledu určitě prospěje. Možná dnes u nějakého projektu, kde jsme počítali se ziskem, se nám jen vrátí investice nebo budeme v mírné ztrátě. Alternativou je ale jen čekat a ztrátu třeba i dále prohloubit z důvodu ceny peněz. Dnes se ale dá věřit tomu, že nový projekt vydělá i na minulé ztráty. Předloni takové počty vůbec nefungovaly, prostě se prodávalo velmi málo. Krize ale už skončila, jakkoli je současná situace ještě docela křehká.

Hodně se věřilo tomu, že tuzemský development v krizi projde očistnou kůrou. Leckdo si ale stěžuje, že k tomu „čištění“ ještě nedošlo?

Ale jistě, že došlo. Vždyť z trhu odešly ING Real Estate, také Orco, které – všechna čest – se ze svých problémů slušně dostalo, už jenom dokončuje staré projekty. Nyní je navíc v bankrotu ECM, které plánovalo několik set bytů na Pankráci. A aktivní už nejsou ani České nemovitosti, tedy vlastně rezidenční divize Sekyra Group. To je velmi podstatná redukce naší konkurence. A ještě možná není konec. Trh s byty se zase rozpohyboval, ale to zároveň znamená, že banky už mají šanci prodat za slušnou cenu projekty, u nichž developer nesplácí úvěr.

Takže vy jste tedy se současným stavem spokojen?

Upřímně řečeno – doufali jsme, že rok 2011 bude průlomový. Pokud mluvíme o rezidenčním trhu, tak je to zjevně lepší, ale křivka růstu je slabší, než jsme čekali. Krizi máme za sebou, ale přírůstky jsou zatím malé. To je pro mě zklamání. Právě kvůli těm chabým nárůstům budou mít podle mne potíže ještě další, nikoli nevýznamní developeři. Na druhou stranu se na trhu mělo původně letos objevit 4 500 nových bytů, ale bude to sotva třetina. A stavební aktivita je i nadále slabá – nabídka tak bude velmi omezená a o to budou nemovitosti cennější.

Nevypadá to – ve vašem podání – nijak úžasně …

A to nemluvím o rozpočtových škrtech. To je další utahování opasků, které nám samozřejmě nijak nehraje do ruky. Stejně jako plánované posuny sazby DPH – ať už budou jakékoli, směrem dolů to určitě nebude. Jenže před dvěma lety tady bytový trh víceméně přestal existovat. Propad byl tak razantní, že každý krůček vpřed je dnes pro nás dobrou zprávou. Pozitivní pro nás je nepochybně i výhled, že v relativně krátké době na bytovém trhu bude chybět kvalitní produkt.

Připravujete se na ten okamžik?

Samozřejmě. První etapa rezidencí DOCK v Libni se plným tempem staví, už je hotové čtvrté patro a fungující prodejní místo. V červnu příštího roku se do těchto bytů, kterých je celkem 50, budou stěhovat první majitelé. Původně jsme zde počítali s cenami 95 000 korun za metr, už delší dobu ale kalkulujeme s 83 000 a u toho chceme zůstat. Na náš další projekt v objektu někdejší Tesly Vršovice už máme územní rozhodnutí. V říjnu jej dáme do prodeje a hodně si od něj slibujeme. A již loni jsme zahájili druhou etapu projektu Barrandov Hills. Navíc máme ještě jeden akviziční plán, o kterém ale zatím nemohu hovořit.

Byli jste poměrně agilní i v regionech?

Plánujeme obchodní centra v Opavě, Jablonci a v Kladně, kde by se stavba měla zahájit v příštím roce. Rozšiřujeme i naši aktivitu v Mostě, kde jsme loni koupili další pozemky. Provádíme zde navíc i další etapu rekonstrukce hotelu, která bude hotová již příští měsíc.

A byty?

V regionech to s rezidencemi není jednoduché. Už jsme tam nějaké postavili a dodnes je doprodáváme. Sice to do nějaké míry funguje, ale pro další development prostor nevidíme.

V Praze vás ale možná předběhnou jiní, leckteré zprávy naznačují, že výstavba se rozbíhá skoro masivně …

Musíte odlišit papír od reality. Také bych mohl tvrdit, že máme například 600 bytů v Berouně, ale jedna věc je záměr a projekt, druhá realizace. Počet jeřábů na českých stavbách je zatím malý.

21.09.2011 09:35, SF / Petr Bým