

Evžen Korec, Ekospol: rezidenční boom skončí za čtyři či pět let



Author: Petr Bým | Published: 27.10.2015

Kdo má v Praze ruce nohy, tak staví byty, velcí developeři také zjevně přidávají na obrátkách. Co Ekospol?

My jsme letos dokončili 378 bytů hlavně v projektu Panorama Kyje a Nové Měcholupy a současně rozestavěli 269 bytových jednotek v dalších projektech.

Který projekt je pro vás dnes nejdůležitější či vlajkový, jak se říká?

V tomto okamžiku je to určitě projekt Panorama Kyje, kde nám zbývají ještě dvě etapy. To je nepochybně jeden z největších bytových projektů u nás vůbec, jde celkem o tisícovku bytů. A všechny jsme prodali před dokončením výstavby - když pomínou cenu a kvalitu, tak se tady projevuje vysoká - a zjevně oceňovaná - kvalita lokality. Hodně bytů se tu také proto prodává jako investice. Odhaduji, že u menších bytů, minimální dispozice 1 + kk a 2 + kk, lze reálně počítat s ročním výnosem 5 - 6 %.

Kyje ovšem co nevidět dostavíte. Co budoucnost?

To je pro nás projekt Ekocity Hostivař. Celkem 800 bytů, z nichž jsme už 500 prodali - aniž jsme zatím koplí do země. Zvolili jsme ceny, o nichž jsme si byli jisti, že přitáhnou pozornost trhu a značnou část potenciální poptávky. Zjevně se to podařilo. Unikátní bude tento projekt ještě tím, že ho nebudeme dělit na etapy, všechny domy se budou stavět najednou. Máme za to, že to bude pro jeho budoucí obyvatele komfortnější. Nikdo z nich ani okamžik nebude žít na staveništi, což bohužel vždy přináší výstavba po etapách.

Kdy začnete stavět?

Povolovací procesy jsou u nás stále zdlouhavé, ani úřady samotné zákonné lhůty nedodržují a samozřejmě se vždy někdo odvolává. To je železné pravidlo - my nyní například řešíme odvolání proti výstavbě dětského hřiště v Kyjích. Přesto věříme, že výstavba v Hostivaři odstartuje v posledním čtvrtletí příštího roku.

Trochu se vrátím k vašim předchozím slovům. Mluvil jste o cenách, které přitáhly poptávku, jinak řečeno, o cenách nízkých - nebo dokonce nejnižších?

Naše základní strategie se nemění - chceme stavět a prodávat kvalitní byty za nízké ceny, chcete-li, pak za ceny v Praze bezkonkurenčně nejnižší, jak to říká i náš prodejní slogan. Nabízet kvalitu za dostupné ceny, to zůstává hlavním mottem naší práce. A řekl bych, že tato strategie se Ekospolu osvědčila a vyplatila. Občas samozřejmě realizujeme nějaký menší a luxusnější projekt, nyní třeba Michelské zahrady. To jsou ale výjimky, vycházející z toho, že ne všechny naše pozemky jsou vhodné pro naše typické, tedy velké projekty.

Druhá věc - říkáte, že jste v Hostivaři prodali tolik a tolik bytů. Ale vlastně mluvíte o počtu rezervačních smluv, ne? Nemůže později někdo odpadnout?!

Prodeje bytů na rezervační smlouvu jsou standardní a v Ekospolu osvědčenou záležitostí. Samozřejmě, že pokud se někdo rozhodne odstoupit, je to jeho právo. Pokud by ale někdo od smlouvy odstoupil, nahradí ho okamžitě jiný zájemce. O naše byty je velký zájem a na mnoho z nich existují pořadníky.

Cena sjednaná při rezervaci se snad také může snížit. Cenové mapy, které zpracovává společnost Deloitte, mluví o rozdílu 10 - 12 % mezi cenami nabídkovými a konečnými, či realizovanými?!

Cena sjednaná v rezervační smlouvě se u nás již snížit nemůže. Společnost Deloitte komentuje snížení cen, které je u některých developerů možné dosáhnout smlouváním oproti nabídkové ceně. Naše ceny jsou ale pevné a vyjednávat o nich nelze.

Zmínili jsme cenové mapy firmy Deloitte. Co si o nich myslíte?

Je to velmi kvalifikovaná a precizně odvedená práce, která umožňuje tvorbu stejně solidních analýz. Pro nás ovšem není příliš užitečná. Mezi okamžikem sjednání koupě, tedy i ceny, což se v zásadě děje při rezervaci, a jejím zápisem do katastru může uplynout rok i více. Jenže my potřebujeme vědět, jaké jsou ceny právě teď. Rok je pro nás příliš dlouhá doba, ceny se mohou změnit i o 5 %. Jinak řečeno: cenové mapy nabízejí perfektní pohled do minulosti. My ale žijeme přítomností a budoucností, proto nám nejsou mnoho platné.

Mluvili jsme také o přílišné délce povolovacích procesů. Právě teď se chystají novelizace řady zákonů, od kterých si mnozí v tomto

ohledu slibují výrazné zlepšení?!

Podívejte se, aktuálně je náš systém stavebního práva nejsložitější v celé Evropě a neváhám ho označit za legislativní Kocourkov. Tři povolovací řízení, tedy EIA, územní rozhodnutí a stavební povolení, se všemi svými peripetemi, zejména možnostmi neustálého odvolávání se proti všem rozhodnutím, veškerou výstavbu neúměrně prodlužují. A říkám záměrně veškerou. Problémy to přece nepřináší jen developmentu, ale i veřejnému sektoru a vůbec všem stavebníkům. Určitě nejen developeři, ale všichni doufají, že se v tomto ohledu situace zlepší. Není přitom nutné vymýšlet něco nového, stačí opsat stavební legislativu západoevropských zemí.

Proč se u nás podle vašeho názoru veškerá výstavba tak komplikuje?

Stavebnictví a development zkrátka nemají takové pozice a váhu, jakou by mít měli. Proto tady hodně schází politická vůle něco měnit. Je to velká chyba, doplácíme na to všichni. Pokud příprava a projektování staveb trvá dlouhá léta, něco to stojí, a to se pochopitelně promítá do konečných cen. Platí to bezesbytku všude, ať mluvíme o komerční bytové výstavbě, škole či nemocnici, postavených z veřejných prostředků, nebo o dálnici či železničním koridoru.

Aktuálně asi budou konečné ceny trochu zvyšovat i stavaři?!

Ke zdražení stavebních prací podle mne určitě dojde. Ostatně v nedávné minulosti a možná někde ještě i dnes stavební firmy dodávají za ceny, které jim umožňují jen holé přežití. Zvýšení cen odhaduji na 3 - 5 %, tedy zhruba na tu úroveň, o kterou se nyní zdražují byty. Rozumné firmy se budou držet v tomto rozpětí.

Odrazí se to nějak na trhu? Mám na mysli trh s novými byty v Praze.

Určitě nijak negativně. Já jsem už počátkem roku prognózoval, že letos se v Praze prodá rekordních 7 000 nových bytů a zdá se, že jsem měl pravdu. A myslím, že tento letošní rekord v příštím roce překonáme - Praha možná unese ještě tisícovku bytů navrch. Ale tento boom nebude trvat věčně. Myslím, že konec mu udělá recese, která přijde někdy v roce 2019 či 2020. Žádná katastrofa, to je normální cyklický vývoj ekonomiky. A určitě ho pocítíme i my - všeobecným hospodářským poměrům se rezidenční development nemůže nijak vymknout.

27.10.2015 08:12, Petr Bým