

/ ROZHOVOR /

Stavaři jsou ochotni jít s cenami dolů. Umožní nám to zlevnit byty, říká majitel Ekospolu Korec



foto E15 Michaela Szkanderová

“

Stavebním firmám už nejde o šponování zisku, spokojí se s nižším, hlavně když mají práci.

Marcel Pencák

Majitel developerské firmy Ekospol Evžen Korec se ještě před několika lety pral s konkurenční Central Group o postavení největšího hráče na pražském trhu s novými byty. O to, kdo si smí říkat lídr, dokonce vedli konkurenti soudní spor. Poslední roky jako by se po Korcovi slehla zem. Nyní však chystá comeback. Stavět chce sedm tisíc bytů, nakupuje pozemky a na rozdíl od konkurence tvrdí, že se rysuje prostor pro to, aby developeři zlevňovali.

Jak moc růst úrokových sazeb ovlivnil trh rezidenčního bydlení?

ČNB zásadně zvýšila cenu peněz. Čtrnáctidenní repo sazba se dostala na sedm procent, a hypotéky se tak staly prakticky nedostupnými. Dříve jsme na ně prodávali kolem poloviny bytů, teď je to do dvaceti procent. Kupují prakticky jen ti, kteří mají vlastní prostředky. Dokud centrální banka zmíněnou sazbu nesníží, nelze očekávat zvýšení poptávky po bytech.

Nevzniká tlak na snížení prodejních cen nabízených bytů?

Řada lidí žije v představě, že ceny bytů budou muset klesnout kvůli nízké poptávce.

Developeři, kteří začali stavět v době, kdy byly ceny stavebních prací velmi vysoké, si ale nemohou dovolit byty ve svých projektech zlevnit. Přišli by o plánovaný zisk, dokonce by mohli i prodělat. Nově zahajované projekty ale určité snížení cen umožní.

Z jakého důvodu?

Umožňuje to jediná věc, dohoda o snížení cen stavebních prací. Právě prodáváme byty v projektu Výhledy Barrandov II, což je zakázka v hodnotě mnoha set milionů. V našem výběrovém řízení byla řada stavebních firem ochotná jít na ceny, které by dříve »

» neakceptovaly. Už jim nejde o šponování zisku, spokojí se s nižším, hlavně když mají práci. Samozřejmě tohle je možné jen za předpokladu slev z velkého rozsahu zakázky, což tento konkrétní projekt splňuje. Jedině díky tomu jsme jej mohli odstartovat a nabídnout velice přijatelné ceny bytů.

Jak vysoko jsou teď ceny?

Průměr trhu s novými byty v Praze je přibližně kolem 150 tisíc korun za metr čtvereční, my nabízíme ceny do 120 tisíc. Vyvolalo to obrovský zájem, takže jsme v první vlně prodeje, do níž jsme pustili asi padesát bytů s nejnižší zaváděcí cenou, museli omezit prodej na jeden byt jednomu zájemci. Vypozorovali jsme totiž různé spekulace, kdy si někdo chtěl koupit i pět bytů na přeprodě, čímž by se na mnoho našich klientů nedostalo.

Které projekty máte ve fázi výstavby?

Jsou to Výhledy Barrandov II se 300 byty, kde během dvou měsíců zahájíme stavbu. Ekospol má v zásobě 50 hektarů stavebních pozemků, na nichž je připraveno 15 projektů se sedmi tisíci byty. K největším patří Ekocity Hostivař, kde chceme příští rok začít stavět 700 bytů. Z největších projektů v dalších letech přijdou na řadu dva tisíce bytů v Západním Městě, 2500 bytů na Zličíně, kde vyrostou nová čtvrtě, a 700 bytů v Horních Počernicích. Ostatní záměry mají kapacitu mezi 100 a 300 byty.

Museli jste realizaci nějakého rezidenčního projektu odložit?

V jednom případě se to stalo, je to projekt vyložené vhodné na prodej lidem, kteří nejsou investory. Posuneme ho do doby, kdy budou hypotéky někde kolem tří procent.

Výhledy Barrandov II tedy řadíte mezi projekty s investičními byty?

Ano. Sice se na jedné straně udává, že se byty neprodávají, ale nám se díky zaváděcí ceně ozvalo ohromné množství zájemců. Uvidíme, jak to bude v dalších etapách, kde už trochu zdražíme. Věříme ale, že rozumná cena a dobrá lokalita naše byty prodají, i když to nebude na hypotéky.

Jak v takovém případě vypadá ziskovost projektu?

Nebudu zastírat, že v našich projektech pracujeme s minimálními ziskovými maržemi.

Evžen Korec (66)

- Je majitelem developerské společnosti Ekospol, kterou založil v roce 1992 po návratu ze zahraničí.
- Předtím se jako vědecký pracovník věnoval molekulární biologii a genetice, působil na několika západoevropských univerzitách.
- Jeho firma za třicet let postavila více než deset tisíc bytů.

Naši dlouhodobou strategií není vydělat co nejvíce na jednom bytu, ale prodat co nejvíce bytů. Na druhé straně developerský projekt podle mě nemůže mít nižší rentabilitu výnosů než 20 procent, a to po odečtení veškeré režie. Dostat se do těchto parametrů a zároveň zachovat příznivou cenu pro zákazníky znamená dvě věci: Mít dobře koupený pozemek, který se do koncové ceny bytu promítá zhruba 15 procenty. A rozhodující jsou náklady, za něž byt postavíte. Za třicet let, co jsme na trhu, už máme natolik optimalizované postupy, abychom stavěli efektivně a neměli v bytech jediný nevyužitý centimetr.

Díky vlastnímu kapitálu nemáte problémy s drahými bankovními úvěry. Co vám kromě nedostupných hypoték prodávají stavby?

Pomalý povolovací proces. Průměrná doba, za kterou se povolí středně velký projekt do 200 bytů, činí čtyři až pět let, výjimkou není ani desetiletá lhůta. Tento aspekt podle nás zdražuje byty pro zákazníky minimálně o deset procent. Když vezmu průměrnou cenu 2+kk kolem šesti milionů korun, 600 tisíc jde na vrub českého systému povolování staveb. Ten je světovou raritou i z hlediska srovnávacích dat Světové banky. V tomto ohledu patříme mezi rozvojové země.

Co si v tomto smyslu slibujete od novely stavebního zákona, která začne platit v příštím roce?

Stavební zákon vyvolával velké politické střety vleklou se přes dvě volební období, ale nakonec došlo ke kvalitní dohodě. Většina původních principů zůstala i po změně vlády zachována, novela tak podle mě zásadně zrychlí výstavbu projektů. Největší současnou brzdou je získávání stanovisek dotčených orgánů státní správy (DOSS), kte-

rých je zbytečně moc. Nyní nastala redukce, která sice mohla být razantnější, ale díky za ni. Shánění stanovisek navíc ze stavebníka přechází na stavební úřad, díky digitalizaci by nemělo docházet k časovým ztrátám.

Vítám také takzvaný souhlas fikcí, který znamená, že pokud se orgán v dané lhůtě nevyjádří, bere se to za kladné stanovisko. Končí také odvolávací kolečka, nyní se po rozhodnutí o odvolání nebudou spisy vracet zpět na prvoinstanční stavební úřad, ale definitivně rozhodne jeho nadřízený orgán. Rovněž došlo ke striktnímu sloučení územního a stavebního řízení do jednoho. Věřím tedy, že od 1. 7. 2024 se systém významně zrychlí. Je škoda, že jsme se k tomu dopracovali s tak velkým zpožděním.

Od loňského roku se budovy z hlediska energetické náročnosti směřují stavět minimálně v kategorii B. Vidíte v tom problém?

Samozřejmě i to mělo vliv na zdražování bytů. Navíc některé s tím spojené náklady jsou účelně vynaložené, jiné už méně. Například rekuperace, tedy řízené větrání, je z provozního hlediska pro uživatele výhodná, protože šetří náklady na teplo. Řada klientů ale tento systém nevyužívá, protože to znamená od podzimu do jara neotevřít okno.

Na vzestupu je trend, kdy investiční fondy nakupují v rezidenčních projektech více bytů a pak je nabízejí k pronájmu. Vydáte se touto cestou?

Tuto cestu sledujeme. Ony fondy, které nebudu jmenovat, oslovují všechny významné developery. Snaží si zajistit větší portfolio nájemních bytů, o které je nyní mezi lidmi logicky obrovský zájem. Navíc se jedná o bezrizikovou investici se slušným výnosem a velmi rychlou likviditou.

O vlastním provozování nájemního bydlení neuvažujete?

Sami pronajímáme několik desítek bytů v historických domech, dva máme v Praze 7 včetně našeho sídla a jeden v Praze 10. V novostavbách všechny byty prodáváme, a to z jediného důvodu: Pronájmy by nám sice dlouhodobě zhodnocovaly peníze, ale my veškeré svoje projekty financujeme bez úvěrů z vlastních zdrojů a potřebujeme na to odněkud prostředky. Půjčovat si v žádném případě nechceme.

více na e15.cz