

Leoš Anderle, Sekyra Group: Rezidenčnímu trhu hrozí pokles kvality



Author: SF / Petr Bým | Published: 13.01.2010

Takové dva tři roky zpět se zdálo, že SG nemá v českém developmentu konkurenta - v chodu jste měli desítky projektů, získali jste v Praze velká rozvojová území. Jak je to dnes?

Já doufám, že konkurenta stále nemáme. Samozřejmě - realitní trh se změnil a my jsme na to museli reagovat. Naše velké projekty ale pokračují, zvláště ty nejdůležitější běží naplno. Na Smíchově, Žižkově i Rohanském ostrově jsme ovšem závislí na okolí. V prvních dvou případech čekáme na změnu územního plánu, snad to bude letos.

V souvislosti s těmito velkými projekty SG v tiskových zprávách nedávno mluvila o nutné „harmonizaci zájmů města a investorů“. Co to znamená?

Jde o zásadní zásahy do městského organismu a své představy, ne vždy shodné, o nich samozřejmě má město, městské části i my jako investor. Ale k žádným dramatickým střetům nedochází.

Lze v současné situaci už trochu přesněji definovat termíny těchto projektů?

V letošním roce bychom měli připravit dokumentaci pro územní řízení, v příštím roce ho zahájit a v roce 2012 snad začít. Na Rohanském ostrově by to všechno mohlo jít trochu rychleji - tady není zapotřebí změna územního plánu. A současně budeme uvažovat o tom, zda a kdy uvést na trh první fáze všech tří projektů. To bude záviset na vývoji situace.

Tak trochu se pozapomnělo na další váš velký záměr: dostavbu Vítězného náměstí, respektive vysokoškolského areálu, který je zde umístěn. Tento projekt vlastně měl být už loni dokončen?!

Zatím ve spolupráci s vedením vysokých škol, které na Vítězném náměstí mají své budovy, konkretizujeme celkový stavební záměr. Pokud bychom tato jednání letos úspěšně dokončili, pak ještě v tomto roce bychom odstartovali územní řízení. Další časování je těžko odhadovat, vše bude záviset na tom, jak se bude vyvíjet trh.

Z vašich slov vyplývá, že všechno běží jako dříve, jenom trochu pomaleji. Jenže údajně propouštíte a chystáte se k prodeji některých projektů, protože máte finanční potíže a hlavně ty velké projekty jsou pro vás dnes nestravitelným soustem?!

Z hlediska našeho početního stavu - dnes je nás kolem šedesáti - jsme skutečně trochu zeštíhleli, ale k tomu došlo už před krizí. Souviselo to s převzetím plné kontroly SG nad společností České nemovitosti, v níž původně měla menšinový podíl Česká spořitelna. Řada činností i funkcí byla duplicitní, to jsme odstranili, a proto je nás méně. Značka České nemovitosti ale dále existuje, má za sebou šestnáctiletou historii, budeme ji využívat podle potřeb.

A nucený prodej projektů?

V loňském roce jsme prodali několik menších projektů, opět v souvislosti se sloučením Sekyra Group a Českých nemovitostí, nejednalo se však o nucený prodej. Ani v současné době neuvažujeme o ničem takovém, nemáme vůli někomu předprodávat naše práva a už vykonanou práci. Jinou věcí je hledání partnerů zvláště pro ty velké projekty, jako je třeba revitalizace území smíchovského či žižkovského nádraží. Ještě k tomu údajně nestravitelnému finančnímu soustu - já o těch spekulacích pochopitelně vím. Všechny tři projekty se v čase, a to mluvím o deseti patnácti letech, rozdělí na jednotlivé části a etapy, třeba 200 bytů či 15 000 metrů kancelářských prostor. Rozsahem tedy půjde o developerské akce běžných parametrů. To, že třeba na Smíchově odhadujeme investiční náklady na 15-20 miliard, přece neznamena, že zítra musíme mít k dispozici vlastní kapitál ve výši pěti miliard.

V minulosti se také hodně mluvilo o vašich zahraničních aktivitách. Jak to s nimi vypadá v současnosti?

Naše mise v Dubaji byla poměrně úspěšná, podíleli jsme se finančně na několika projektech, ale to už je za námi. Z Ruska a Ukrajiny jsme se stáhli někdy během roku 2008, ještě před krizí, souviselo to zase s těmi velkými projekty, na něž se chceme soustředit téměř stoprocentně. Pokračujeme na Slovensku. V Bratislavě právě dokončujeme projekt Cubicon, to jsou byty a obchodní galerie. Počítáme tady i s druhou etapou, rozpracované jsou i další věci, ale stejně jako doma čekáme i tady na oživení trhu. A je na místě říci, že na Slovensku má realitní krize hlubší a těžší průběh než v Česku.

Počítáte tedy vůbec letos s reálným odstartováním - tady zahájením stavebních prací - nějakého projektu?

Těžko říci. Máme stavební povolení pro pokračování našich aktivit na pražském Opatově, jedná se o celkem 200 bytových jednotek a 18 000 metrů čtverečních administrativních prostor. Ve finálním stádiu přípravy máme i další bytové projekty v Horních Počernicích, na smíchovských Hřebenkách nebo ve Vinoři. Myslím, že jsme připraveni takřka okamžitě trhu nabídnout byty ve všech cenových či kvalitativních segmentech. Otázkou je, jaký produkt bude poptáván, a ještě více - zda vůbec bude existovat nějaká podstatnější poptávka po rezidencích.

Váš odhad?

V dané chvíli na trh nevstoupíme s ničím novým, určitě nikoli v prvním čtvrtletí a nejspíš ani v tom druhém. Jako ostatní musíme realizovat své už hotové či právě finalizované projekty - u nás jsou to vinohradská Rezidence Korunní a modřanská Belarie, které jsou prodány ze zhruba 60 %, nebo horské apartmány Savoy ve Špindlerově Mlýně, prodané z 90 %. Něco by se mohlo začít dít nejdříve v druhé polovině roku. Je tady nějaká potlačená poptávka, hypoteční banky také mají zájem, aby jejich byznys

běžel, byt si lidé musí zvyknout na to, že budou byty nakupovat s větším podílem vlastních zdrojů. Já osobně bych považoval za úspěch, kdyby se v druhém pololetí podařilo na trh uvést jeden dva větší projekty.

Hodně, vlastně takřka pořád se dnes mluví o cenách rezidencí, respektive jejich poklesu. Jak vnímáte poslední vývoj cen?

Ano, uvádí se pokles cen novostaveb o 15-20 %, ale upřímně řečeno, moc se mi to nezdá. Ty kalkulace jsou u všech developerů stejné, nemáme prostor pro nějaké plošné a razantní snižování cen. Mluvím o projektech, které jsou už hotovy či před dokončením. Nové projekty, které byly zahájeny už za krize, mohou nabízet byty levnější, ovšem to není snížení cen.

???

Tady nejde o slevu, ale o pokles kvality a zmenšení užité plochy. Tak třeba ložnice má namísto už skoro standardních patnácti metrů jen dvanáct nebo dokonce deset metrů čtverečních, na podlaze je linoleum místo plovoucí podlahy, eurookna nahrazují nekvalitní plasty, horší je zateplení, méně kvalitní jsou výtahy, ošizeny jsou společné prostory. Českému bytovému trhu, který se v minulých letech rychle a pronikavě zkultivoval, současný vývoj hrozí ztrátami na kvalitě. Je to nesmírná škoda. Předtím to šlo opačným, pozitivním směrem, teď se bude se honit každé procentíčko nákladů. Výsledkem budou sice byty levnější, ale také horší.

Jak vidíte budoucnost v druhém „vašem“ segmentu, tedy na trhu kancelářských budov?

Tady to oživení přijde nejspíš ještě později než u rezidencí, stavět se nezačne dříve než v příštím roce. Poptávka je slabá a ještě ji deformují podnájemy, ke kterým dnes ve svých pronajatých prostorech sahá řada firem. Na druhou stranu to znamená, že budou mít jen minimální prostor pro expanzi v okamžiku obnovení hospodářského růstu. Nějaké tendry se ostatně objevují už nyní, je ale otázka, zda to není jen projev tlaku na pronajímatele.

Diskusní snídaneč časopisu Stavební fórum na téma „Ceny, ceny, ceny“ se koná ve čtvrtek 11.2.2010 od 8:30 do 10:00 hodin v konferenčních prostorách České spořitelny, Rytířská 29, Praha 1 (registrace 8:00-8:30 hod.). Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

Vizualizace (Sekyra Group):

- 1) Smíchovské nádraží - Horní náměstí
- 2-3) Smíchovské nádraží - Na Knížecí
- 4) Smíchovské nádraží - Bulvár
- 5-6) Smíchovské nádraží - Školní náměstí
- 7) Smíchovské nádraží - hotel
- 8) Žižkovské nádraží
- 9-10) Rohanský ostrov

13.01.2010 09:13, SF / Petr Bým