

Evžen Korec, Ekospol: Oživení rezidenčního trhu přijde možná letos, určitě příští rok

Author: SF / Petr Bým | Published: 07.05.2009

Developer, který se obejde bez úvěrů - to není tak úplně standardní. Jak to Ekospol dokáže?

Tajemství, které není tajemstvím, je docela prosté. Jsme vlastníky mnoha pozemků v Praze i jejím okolí.

Kde jste k těm pozemkům přišli?

Já jsem na přelomu 80. a 90. let pobýval dlouhodobě v zahraničí, šlo o vědecké stáže. Vrátil jsem se v roce 1992 s menším kapitálem, sice nijak závratným, ale dostatečným k tomu, aby Ekospol poměrně masivně investoval do nákupu pozemků. V té době byly jejich ceny zhruba o řád nižší než v současnosti. Postupem let si tak naše společnost vytvořila bohaté pozemkové portfolio takřka výhradně na pražském katastrálním území.

Leckteré vaše pozemky už „padly“ na předchozí projekty. Jak jste na tom s pozemky dnes?

Dobře. Já si dokonce myslím, že jsme největší, nebo jeden z největších privátních vlastníků pozemků na území Prahy a nejbližšího okolí. Máme tady k dispozici 500 000 metrů čtverečních. To nám vystačí na dalších 10 - 15 let výstavby. Díky tomu také realizujeme podle mého odhadu co do plochy největší rezidenční projekt v Česku. Komplex v Roztokách, tvořený jak bytovými, tak rodinnými domy, se bude rozkládat na území o rozloze 300 000 metrů, tedy 30 hektarů.

Takže je to snadné: jeden pozemek prodáte a na druhém pak za získané prostředky realizujete vlastní projekt...

Ne, funguje to jinak. Pozemek máme vlastně „zadarmo“, což nám také umožňuje mít obvykle nižší ceny než konkurence. Z vlastních zdrojů - tvořených ziskem z minulých let, dividendy Ekospol už léta vyplácí minimální - pak financujeme hrubou stavbu. Po jejím ukončení začíná prodej, přesněji řečeno předprodej, z nějž se pak financuje dostavba celého objektu.

Takže vše bez úvěrů? Obvykle uvádíte, že Ekospol nemá ani korunu „bankovních“ úvěrů - jsou ale i jiné než bankovní úvěry.

To mne nenapadlo, že by se to dalo interpretovat tímto způsobem. Takže jinak: Ekospol není dlužen ani korunu ani bankám, ani nikomu jinému.

Můžete tedy pokračovat ve stejném tempu jako v minulosti - na rozdíl od jiných se vás současné úvěrové restrikce bank nijak netýkají?!

Týká se nás ale jako každého pokles poptávky, zpomalení odbytu. Takže i my jsme tempo výstavby zvolnili. Jako jiní - podle našich propočtů je v Praze k výstavbě připraveno 30 000 bytových jednotek, ale nejméně polovina z nich je v zmrazených, respektive odložených projektech.

Každý uvádí v těchto souvislostech jiná čísla, jak velký je podle vašeho odhadu ten pokles poptávky?

V porovnání s loňským rokem ten propad činí 30 -50 %. A to není odhad. Vycházím jak z výsledků naší

společnosti, tak z údajů celého trhu. My jako každý větší developer mapujeme všechny významnější projekty, takže ty údaje jsou poměrně přesné. Konkrétně u nás to vypadá tak, že namísto obvyklých dvaceti bytů měsíčně prodáme tak dvanáct. Troufám si říci, že podobné je to i u našich konkurentů.

V současnosti je v nabídce Ekospolu pět různých projektů. Po jakých bytech je dnes největší poptávka?

Většina našich projektů spadá do středního cenového segmentu jako ostatně většina rezidenčních novostaveb. A tady je rozhodující tlak na cenu. Takže poptávka je hlavně po bytech se sníženou cenou.

Na podzim jste pokles cen vylučoval, před časem připustil maximálně 5% pokles a slevy už také nabízíte. Není u některých objektů větší než 5 %?

Když to propočítáte na celý objekt, tak naše snižování cen dosahovalo maximálně těch 5 %. Stále tvrdím, že při současné výši marží by se při snížení cen nad úroveň 5 % snad všechny projekty dostaly do ztráty. Co se týká přímo našich projektů, někde se naše zaváděcí ceny u nových projektů možná dostanou na 6 - 7% slevu. A je na místě říci, že vždy se jedná o časově omezené nabídky.

Prognózovat se dnes sice nikomu nějak zvláště nechce, ale přece jen: kdy očekáváte oživení trhu?

Možná ještě letos, určitě příští rok.

Máte pro tento odhad, vlastně docela optimistický, nějaké argumenty?

Naše dubnová čísla o prodeji jsou o něco lepší než březnová. Možná to má na svědomí jaro, ale spíše to budou právě časově omezené slevy, snad i levnější hypotéky. A možná také potenciální kupci vidí trochu dál - staví se málo, až se oživí poptávka, ceny určitě půjdou nahoru. Proto také Ekospol staví dál, i když trochu pomalejší rychlostí.

V různých stádiích realizace máte pět projektů. Chystáte nějaké nové?

Budeme pokračovat ve výstavbě v Uhříněvsi i v Kyjích. V prvním případě projekt ještě nemá přesné jméno, pravděpodobně to bude Vilapark Uhříněveská obora. Půjde celkem o 170 bytových jednotek. Územní rozhodnutí budeme mít v létě, výstavbu plánujeme zahájit v příštím roce a v následujícím ukončit. V Kyjích se blíží do finále výstavba projektu Panorama Kyje s 200 byty - hotovi budeme na podzim, přitom 75 % bytů je už prodáno. Připravujeme projekt Panorama Kyje II, který ve dvou etapách nabídne celkem 400 bytů. Realizace proběhne v letech 2010 - 2011.

Zmínil jste se o zahraničních vědeckých stážích. Vy jste původním vzděláním genetik a mikrobiolog. Dnes hlava velké developerské firmy. Zvláštní změna?!

Rozhodně ji nepřisuzujte jenom materiálním, finančním motivům. Ostatně po škole jsem se rozhodl právě pro vědeckou dráhu, což u nás tehdy znamenalo život na pokraji chudoby. Právě na zahraničních stážích jsem se naučil trochu jinému způsobu myšlení. Finanční nezávislost je samozřejmě podstatná, ale není to jediná motivace. Myslím, že to platí pro všechny, kteří něco dokázali. Prostě chcete být lepší než ostatní, něco nového vytvořit.

Co vám zůstalo z původní profese?

Láska ke zvířatům.

A výsledky té nové?

Určitě to není nejpodstatnější, nicméně hodnota Ekospolu se dnes počítá v miliardách korun.

Ekospol vznikl jako společnost s ručením omezeným, v roce 1995 se transformoval na akciovou společnost. Kdo jsou jejími akcionáři?

Je to velmi jednoduché a nijak to netajíme: manželé Korcovi.

07.05.2009 08:00, SF / Petr Bým