

# Jan Jerie, Crescon: český development čekají hubenější léta

Author: SF / Petr Bým | Published: 08.06.2009

**Oficiálně vznikla vaše firma v loňském roce. Všichni víme, co právě loni na trhu začalo. Není to trochu nešťastné načasování?**

Naštěstí pro nás ta krize přišla na počátku našeho fungování. To je pro Crescon relativně dobré, protože nejsme ve fázi, kdybychom byli nuceni rychle prodávat a splácet úvěry na výstavbu. Zároveň jsme rádi, že úvěrové financování téměř nepotřebujeme. Všechny naše projekty jsou v přípravné a projektové fázi, jednáme s architekty, vyřizujeme územní rozhodnutí či stavební povolení.

**Změnila současná realitní krize něco na vašich plánech, respektive projektech? Ptám se hlavně na jejich harmonogramy.**

Nebylo to třeba, jak jsem už říkal, jsme na začátku. V Podolí připravujeme bytový dům s devíti luxusními byty v cenách řádově kolem 120 tisíc Kč/m<sup>2</sup> a v Braníku chystáme obdobný solitérní dům s devíti převážně 120-ti metrovými byty kolem 70-80 tisíc korun za metr. Prvně zmíněný bytový dům Procházkova 7 v Podolí je již v prodeji a přesto, že máme teprve pravomocné územní rozhodnutí, podepsány jsou už rezervace na čtyři byty z devíti. To už je postačující pro získání úvěru. Bytový dům v Braníku bychom rádi uvedli na trh zhruba za měsíc.

**Obvykle se mluví o požadavcích bank na 50 - 60% úroveň předprodejů?!**

U těchto menších projektů to není tak striktní, stačí 40 %. Upřímně řečeno, my nepočítáme s potížemi při financování. To, co nás zdržuje, jsou úřady, všechno trvá příliš dlouho. A my bychom rádi už na podzim začali stavět tři naše rezidenční projekty.

**Máte rozpracováno poměrně hodně projektů, a to jak rezidenčních, tak komerčních. Standardně se ale každá developerská firma specializuje jen na jeden typ výstavby či jeden segment?!**

To je pravda, ale právě dnes taková diverzifikace určitě snižuje podnikatelské riziko. To pro nás a také pro klienta znamená větší jistotu. Crescon má v současné době hlavně bytové projekty, ale do budoucna bychom chtěli posílit naše aktivity v oblasti komerčního developmentu. Ideální by bylo jejich rovnoměrné rozložení, tedy 50 % bytové projekty a 50 % projekty komerční.

**Nyní jste ve fázi nákupu pozemků, stavebních řízení a architektonické přípravy projektů. I to jsou značně nákladné činnosti, jak je financujete, tvrdíte, že bankovní úvěry jste zatím nepotřebovali?**

My se snažíme sdružovat prostředky od privátních investorů. Často jde o spolupráci se stavební firmou nebo třeba majitelem pozemků - to je případ našeho projektu obchodního centra u Příbrami v objektu bývalé sodovkárny. Dnes tam jsou sklady třídy C, v podstatě bez výnosu, takže majitel hledal cestu, jak pozemek využívat efektivněji.

**Přesto se ale asi v nedaleké budoucnosti bez bankovního úvěru neobejdete. Neobáváte se toho, že úvěrové restrikce dopadnou negativně i na vás?**

Já nemám pocit, že by banky financování developerských projektů úplně zastavily. Jen se v porovnání s

minulostí zvýšily nároky na zdroje investora a také na předprodej či předpronájem. Nepovažuji to za vysloveně negativní. Dříve developeři stavěli v podstatě bez vlastních zdrojů, myslím, že tehdy byla rizika neúměrná. Navíc my nemáme potřebu stamilionových půjček, naše projekty jsou relativně malé, půjde o částky v řádu desítek milionů. Jednání s bankami se nijak neobávám.

**Zmínili jste o projektu Park Evropská v areálu bývalé sodovkárny. Jde tedy o brownfield. Počítáte s využitím nějakých dotací?**

Zatím o tom neuvažujeme, nicméně pokud to bude výhodné, budeme o ně usilovat. Myslím si ale, že projekt tohoto typu by měl být životaschopný i bez takovéto injekce. Nedaleko od zmiňovaného areálu se bude stavět Baumax, objekt sám je na dálničním přivaděči a v širším okolí není čerpací stanice - toho všeho chceme využít. Ale dotace poměrně zdárně čerpáme v rámci našeho specifického projektu - budovy pro vinařskou firmu Gala. Tam se nabízí spousta dotačních titulů - pro regiony, pro zemědělství či vinařství nebo na rozvoj agroturistiky.

**Teritoriální rozložení vašich projektů napovídá, že vaší dominantní lokalitou zatím je Praha a její okolí. To je záměr?**

Náš plán je koncentrovat se převážně na Prahu, pokud nenarazíme na nějakou mimořádnou příležitost v regionech. Důvod je prostý: pražské prostředí je nám dobře známé. Ale už dnes nacházíme příležitosti i jinde. Dobrým příkladem je třeba projekt bytových vil v Odolene Vodě. V této oblasti máme k dispozici pozemek o rozloze 10 hektarů a chtěli bychom na něm vybudovat celou čtvrť. Zatím připravujeme první etapu - půjde o jedenáct bytových vil, které navrhuje ateliér olgochorchoj.

**Pojďme trochu k celkové situaci developmentu. Nedávno dokonce vznikla „Výzva“ - apel na stát a banky, aby se zabývali tíživou situací tuzemských developerů. Jak tento krok hodnotíte vy?**

Snad to pomohlo tomu, že se o problémech developerů více mluvilo. Nemyslím si ale, že by to reálně mohlo změnit postoje bank k financování projektů.

**Krize tedy bude pokračovat?**

Já tu současnou situaci nehodnotím tak úplně negativně. Naopak je příležitostí i pro malé firmy dostat se k větším projektům. Ještě nedávno se zdálo, že trh je rozdělen mezi několik velkých hráčů, mezi které nebylo možné se dostat. V minulosti se také developerem mohl stát takřka každý. Ale development je poměrně komplikovaná a komplexní disciplína - myslím, že v tomto ohledu je krize přínosná.

**I ti kvalifikovaní ale dnes čelí nesporně slabší poptávce, to pro development určitě není dobrá zpráva?!**

Není to tak kritické. Já osobně vím o aktuální poptávce nájemců po nejméně 100 000 metrech kancelářských ploch jenom v Praze. Ale jinak samozřejmě tuzemskému developmentu nastávají hubenější léta. Marže nebudou tak vysoké, stavět se bude hlavně na zakázku a spekulativní výstavba bude minimální. Je to výhodnější pro všechny strany. Developer omezuje rizika a klient má zase možnost zasahovat do projektu tak, aby mu byl postaven skutečně „na míru“. Je zřejmé, že developeři budou muset změnit styl práce. Především více konzultovat s architekty, více hlídat technickou a konstrukční stránku věci. Tady je určitě prostor k úsporám, který se dnes málo využívá.

**Nepovede takový přístup ke snížení funkční i estetické architektonické kvality?**

Podle mého názoru tomu tak být nemusí. Funkční i architektonická úroveň staveb je předurčena mimo jiné zadáním investora a účelem stavby, výběrem architekta a součinností investora s architektem.

Foto Crescon

