

Kamil Kosman, ČS: To nejhorší je už za námi

Author: SF / Petr Bým | Published: 03.09.2009

Začněme netradičně nikoli krizí. Pane řediteli, vy jste v každodenním kontaktu s architekturou, nějakou dobu jste jako architekt působil, byl jste předsedou poroty soutěže Nejlepší z realit / Best of Realty, denně jste ve styku s novými projekty. Jaký je podle vás současný stav české architektury?

Jako všude jinde máme špičkové architekty a špičkové projekty, za nimiž stojí osvědčený investor. Velká většina stavební produkce ovšem představuje styl, kterému říkám spotřební architektura - jde jen o to, aby se to postavilo a dalo užívat. Myslím, že autory takových staveb mnohdy nejsou ani architekti, ale stavební inženýři. Což nakonec není tak hrozné, všechno, co se postaví, nemusí být umělecké dílo. Ale někdy je kvalita hodně nízká. Zvláště v rezidenční výstavbě lze často narazit na projekty, jejichž úroveň bych označil za tristní. Přitom právě tyto stavby vytvářejí naše nejbližší prostředí, které nás obklopuje a formuje. V oblasti komerčních nemovitostí je situace lepší. Nové hotely i kancelářské budovy svou architekturou již většinou odpovídají mezinárodním standardům, u mnohých obchodních center je architektura součástí marketingu. Ale rezidenční objekty jsou skutečně někdy katastrofální.

Většinu těchto podle vás katastrofických architektonických počinů financovaly banky včetně České spořitelny?!

My jsme v minulosti několikrát odmítli úvěrovat projekty právě kvůli nízké úrovni jejich architektury. Ale hlavní je pro nás samozřejmě komerční hledisko, nakonec i tehdy stálo v pozadí naše přesvědčení, že ty projekty nemají šanci na trhu uspět. Na druhou stranu jsme se postupně tímto parametrem kvality zabývali stále méně - ještě nedávno se prodalo v podstatě všechno, co se postavilo.

Takže ty architektonické katastrofy jsou vlastně i vaše zásluha!

Architektura jako celek je vždy odrazem hospodářské a kulturní úrovně země a v neposlední řadě i přání a vkusu zákazníků. Ale abych odpověděl na vaši výtku: změní se to. Už nyní připravujeme pro developerskou výstavbu nový ratingový systém, kde bude váha kvality architektury a designu projektu podstatně vyšší než v minulosti.

Banky obvykle málokdy dělají něco bez ekonomických motivů. Co vás vede k této změně?

Máme za to, že výsledkem krize bude mimo jiné jistá redefinice trhu. Nikdo přesně neví, jaké nároky a požadavky budou mít kupci rezidenčních projektů, až se obnoví jejich chuť nakupovat. Ale estetická kvalita projektů bude téměř určitě ve vztahu k návratnosti a úspěšnosti na trhu hrát významnější roli.

Máte poměrně široký okruh zájmů: sbíráte výtvarné umění, design, patříte k příznivcům haute horlogerie, máte rád kvalitní vína. Když to shrnu, zjevně se rád pohybujete v kultivovaném prostředí. Jak je na tom Česko v tomto směru podle vás - kultivovanost zákazníků nepochybně má vliv na architektonickou kvalitu staveb. Jsme jako celek kultivovanou zemí?

Ale ano, i když samozřejmě: vždy se dá zlepšovat a přidávat. To platí o všech národech či zemích. Porovná-li české poměry se střeoevropským regionem či Balkánem nebo Asií, myslím, že Česko je kulturně i ekonomicky dostatečně kultivovanou zemí. A to navzdory hospodářským problémům či politické scéně, která prostě je, jaká je.

Zmínil jste se už o krizi, tak se u ní zastavme. Hodně času trávíte ve vídeňské centrále - jaká tam dnes

vládne nálada?

To víte, nálada stále není nijak pozitivně bouřlivá. Ale myslíme si, že to nejhorší je už za námi. Ještě je zapotřebí určitý čas, aby trhy vykazaly viditelný růst - podle nás to přijde v závěru roku, nejpozději v prvním čtvrtletí roku 2010. Hodně záleží na vývoji ekonomik USA a západoevropských zemí, my si k tomu musíme přičíst zhruba šest měsíců, po kterých hospodářské oživení dorazí i k nám, tedy do střední Evropy. Takže se pomalu připravujeme na opětovný nárůst obchodu. Ale počítejme s tím, že vše půjde pomaleji. Jedna věc je obnova hospodářského růstu, druhá pak zvýšení jeho tempa na někdejších 4 - 5 %, které umožnilo realitní boom, jaký jsme u nás prožívali před krizí. Toto lze odhadnout jen velmi těžko.

Mluvil jste o termínech obnovení hospodářského růstu - s jakým zpožděním bude reagovat realitní trh či trhy?

Myslím, že půjdou paralelně s ostatními obory - růst v segmentu komerčních nemovitostí závisí převážně na aktivitě investorů a firemní poptávce, v rezidenčním segmentu zase na poptávce domácností. Pokud se bude dařit celé ekonomice, bude se dařit i realitám. Nejméně optimistický bych byl u hotelů, zejména těch zaměřených na volný čas a mimo hlavní turistické destinace.

Hodně stesků a stížností je slyšet na neschopnost „Západu“ rozlišit v rámci našeho regionu zemi od země?!

My v Erste takovou schopnost samozřejmě máme, ale bohužel nemohu říci, že by to byl všeobecný pohled. Ani ratingové agentury často nejsou schopny odlišit od sebe střední Evropu a Balkán. Trápí nás to a právě proto nyní připravujeme analýzu hospodářských poměrů v regionu, v které poskytneme přesnější informace pro takové účely. Ale snad se to lepší, jisté náznaky jsme už zaznamenali.

Představme si, že krize už skončila. Myslíte si, že jejím důsledkem budou i nějaké viditelnější, kvalitativní změny na našem realitním trhu?

Co se týká toho nejdůležitějšího, tedy cen, počítáme s určitým splasknutím bubliny, která tu vznikla před krizí. Mám za to, že v průměru se ceny rezidenčních nemovitostí sníží o 10-15 %, to už nakonec víceméně proběhlo a u některých projektů ještě doběhne. U komerčních realit by tento pokles měl být ještě vyšší, tak 20-25 % proti stavu před krizí. To je úroveň, na níž byly jejich ceny upraveny po revaluaci na přelomu minulého a tohoto roku.

Už jste zmínil, že „po krizi“ počítáte také se zvýšením kvality architektury?!

Doufám. Developeři si nemohou být tak úplně jistí tím, co bude pro trh po krizi přijatelné, čím budou muset zákazníka zaujmout. Věřím, že trh už nebude ochoten akceptovat všechno - jako tomu bylo v minulosti. A jak jsem už také říkal, i my jako banka k tomu chceme přispět.

A jak do období po krizi vstoupí Česká spořitelna jako hypoteční banka?

Máme o tento trh stále zájem. Nakonec to dosvědčuje i to, že úročení našich hypoték určitě patří k těm nejvýhodnějším. Připravujeme také nový produkt - Zlatou hypotéku. Její úročení bude o procento nižší, než je standardní sazba ČS. Rozdíl bude hradit developer.

Zní to dobře, ale nejspíš nikdo nezapomněl na to, že jako ČS dokázala hypoteční trh v roce 2001 rychle rozehýbat a stát se jeho dominantním hráčem, tak stejným tempem z něj před časem vycouvala?!

Je to tak. My jsme naši politiku v oblasti hypoték přehodnotili už během roku 2007. Důvodem byla nespokojenost s kvalitou práce externích spolupracovníků a návaznou výnosností úvěrů. Praktickým

důsledkem tohoto posunu ve strategii ČS byl poměrně razantní pokles našeho tržního podílu v segmentu nových hypoték. Ostatní si všimli, že jsme konzervativnější a reagovali podobně. Bohužel se to časově sešlo s nástupem hospodářské recese a následně i s prudkým poklesem poptávky po rezidencích. Lidé se totiž pod vlivem špatných zpráv začali obávat ztráty zaměstnání a své nákupní záměry odložili. Tím spíše, že média je začala zásobovat prognózami o 20 - 30% poklesu cen bytů, ke kterému nedošlo a nedojde. Nicméně - my jsme na hypotečním trhu stále aktivní a budeme i nadále.

Nenakupuje se, ale také nestaví. Požadavky bank na vlastní kapitál a předprodeje jsou podle mnohých nereálné a v podstatě prohibitivní. Proč vlastně banky úvěrové podmínky tak radikálně změnily?

V případě komerčních nemovitostí v pozadí hledejte hospodářskou krizi, u rezidencí také už zmíněné psychologické faktory. Ale je nutné říci, že my i developerskou výstavbu financujeme dále, nedávno jsme například schválili úvěr pro projekt Real Estate Karlin Group, kancelářskou budovu Corso IIb. O hypotékách jsem už mluvil, úvěrování běží dál, jenom v nižší intenzitě.

Nicméně leckdo prognózuje, že za pár let nebude co prodávat či pronajímat. Což bude mít za následek opětý vzestup cen - klienti z toho radost určitě mít nebudou. Někdo by to mohl nazvat spiknutím bank a developerů, protože vysoké ceny jsou výhodné jen pro ně?!

Nehledejme všude spiknutí. My se i ve vlastním zájmu musíme starat o zkvalitnění trhu a proto dnes podporujeme ty projekty, o nichž máme jistotu, že se na trhu dobře uplatní. Je jich méně, ale produkce se nezastavila, staví se dále. A v souvislosti se zlepšením celkové situace a postupnou obnovou poptávky těch metrů bude přibývat - realitní trh má velkou schopnost samoregulace, k níž mimochodem patří i krize. Takže nepočítáme s tím, že by na straně nabídky mohlo časem vzniknout nějaké dlouhodobé vakuum. Nemohu vyloučit krátkodobý skokový růst cen, ale určitě se zase brzy srovnají.

Slova jsou slova, ale čísla jsou přesvědčivější. Jak vypadá objem developerských úvěrů ČS za první pololetí v meziročním srovnání?

Statisticky jsou vykazovány hypoteční úvěry na výstavbu pro podnikatelské subjekty, a mezi ně patří zejména developerské úvěry. Ty jsme letos poskytli ve výši 2 miliardy korun za prvních šest měsíců proti 7 miliardám za stejné období loni. Je to sice výrazný pokles, ale také důkaz, že stále půjčujeme.

03.09.2009 09:26, SF / Petr Bým