

# Jarrold Epps, SATPO: krize je už za námi!



Author: SF / Petr Bým | Published: 14.09.2010

**Už méně se o ní mluví, ale stále je ve vzduchu - krize. Jak jí vnímá Američan, pracující v Česku?**

Realitní krize do Česka přišla odjinud - ze zemí jako jsou USA, Velká Británie, Irsko či Španělsko, přičemž úzce souvisela se situací na jejich hypotečním trhu. Začala v tom okamžiku, kdy dlužníci přestali být schopni plnit své závazky vůči bankám. Tady je situace úplně jiná. Hypoteční trh funguje nějakých sedm osm let a proto také podíl nemovitostí, které jsou hypotékou zatíženy, je relativně velmi malý. Na českém trhu tak krize byla jen echem problémů jiných. Lidé se prostě začali bát o práci a budoucnost ekonomiky vůbec a v důsledku toho se nakupovalo a prodávalo jen minimálně nebo vůbec ne.

**Jak to pocítila vaše společnost?**

Pochopitelně se nám to nevyhnulo. Počátkem roku 2009 jsme také měli období, kdy jsme v průběhu pěti měsíců neprodali ani jeden byt. Toto obtížné období je naštěstí už za námi, situace se výrazně zlepšila.

**O krizi tedy budeme mluvit už jen v minulém čase?**

Myslím, že krize je už za námi. Věci se pomalu začínají hýbat. Třeba v našem projektu Sacre Coeur máme v posledních třech měsících průměrně dvě tři návštěvy denně. Ale je to - v porovnání s minulostí - jiné.

???

Především je nyní prodej velmi výrazně časově náročnější. Odhaduji, že každá transakce nás stojí 4 - 5 x více času než dříve, respektive před krizí. Je patrné, že potenciální kupci nejsou pod žádným tlakem, hotových rezidencí je na trhu dostatek, mají tedy z čeho vybírat, mohou porovnávat. Také na rozdíl od minulosti více nakupují za své či prostě za hotovost, a to přestože právě naši klienti se v nabídce finančních služeb dobře vyznají. Určité obavy ze zadlužování jsou tu zjevně stále.

**Máte nyní v nabídce šest projektů. Nejvýznamnější pro vás asi bude prodej už zmíněného Sacre Coeur a Rezidence Jeseniova - kolik je tam ještě volných bytů?**

Úplně přesně vám to neřeknu, nicméně v prvním případě je to ani ne čtvrtina z celkem 104 bytů, v druhém je prodána více než třetina bytů. Jak jsem říkal, prodej jde sice pomaleji, ale zase už běží.

**Na Strahově máte - a také v nabídce - ještě luxusní vilový projekt Rezidence Švédská. Ten už měl být hotov, ale stavba zjevně dokončená není?!**

Je to tak. Počítali jsme s ukončením jeho výstavby letošní rok, v průběhu druhého čtvrtletí. Ale objevily se problémy s dodavatelem stavebních prací, ten se ocitl v konkursu. Museli jsme hledat náhradu, což si nějaký čas vyžádalo. Ale předpokládáme, že do tří měsíců budeme hotovi.

**Strahov je pro vás takřka chronická lokalita - plánujete tady také bytový dům Sacre Coeur II. V jakém stadiu je dnes?**

Je kompletně připraven, ale spustíme ho, až bude vhodná doba. Totéž platí pro další náš projekt - rezidenci Malvazinky, tedy opět v Praze 5, to jsou dva bytové domy s asi padesátkou bytů. Vzhledem k rostoucí poptávce nicméně věřím, že s prodejem začneme co nevidět. Teď je vhodná doba ke startování nových projektů - po krizi jsou totiž ceny pro development, ať už jde o pozemky nebo stavební práce, velmi výhodné.

**Původně jste u Rezidence Švédská počítali s cenou přes 100 000 Kč za metr čtvereční. Platí to i nadále? A co ceny dalších vašich projektů?**

My jsme ceny u žádného z nich nesnižovali, třeba v blízkém Sacre Coeur je stále nasazena kolem 80 000 korun za metr čtvereční - mluvím o průměru. A určitě žádné cenové úpravy nebudeme dělat ani v případě Rezidence Švédská. Ale popravdě řečeno - nyní právě tenhle projekt v našich marketingových aktivitách příliš nefiguruje. Dnes a zvláště u bytů v tomto nejvyšším cenovém segmentu nemá velkou cenu na trh uvádět nehotový produkt - prodej přes vizualizace by nejspíš nebyl příliš efektivní.

**Před krizí se také mluvilo o luxusních apartmánech na Lipně?!**

Ano, vstup do takového projektu jsme tehdy zvažovali. Jenže to bylo v dobách, kdy lidé velmi intenzivně uvažovali o druhém bydlení. Dnes je to tak, že váhavě přemýšlejí o bydlení prvním.

**Vaše ceny tedy zůstávají stejné - na trhu nicméně jako celek klesají a je jasné, že hodně zájemců o byty čeká na jejich ještě větší pokles. Lze tomu vzdorovat?**

My jsme toho názoru, že doba poklesu už víceméně skončila. A nastává období jakési stabilizace. Tak extrémní výkyvy, ke kterým došlo v období 2006 - 2007 směrem vzhůru a v letech 2008 - 2009 směrem opačným, se už nebudou opakovat. Do budoucna proto počítáme s už jen mírnými pohyby cenové hladiny. V delším časovém horizontu předpokládáme ceny vyšší než dnes, ale nikoli takové, jaké se na trhu dosahovaly v době boomu. Více lze v současné době jen těžko prognózovat. Jako všude jinde bude vývoj cen hodně závislý na celkovém vývoji ekonomiky. Všimněte se, jak často lidé dnes mluví o hospodářské situaci, to nebyvalo. Faktor očekávání je dnes velmi významný.

**Vedla vás krize k nějakému posunu v oblasti marketingu?**

Víceméně setrváváme u stejných nástrojů i způsobů prodeje. Jako všichni dnes samozřejmě uvažujeme o sociálních sítích, mám na mysli Facebook a další. Zatím je vše ve stadiu úvah, já například jsem pilným uživatelem Facebooku, užívám ho i pro průzkumy spjaté s mým profesionálním životem, ale pro naše klienty to asi zatím tak úplně neplatí. Ale elektronický marketing má i jiné podoby, stejně tak uvažujeme třeba o promo našich projektů prostřednictvím elektronických zpráv. Ale jak už jsem řekl, zatím to zvažujeme. Každopádně všechny tyto nové technologie a jejich možnosti nemůžeme ignorovat, byť nyní to zní tak trochu jako hudba budoucnosti.

*Diskusní setkání časopisu Stavební fórum **Restrukturalizace firem a development aneb o příležitostech** se koná ve čtvrtek 23.9.2010 od 11:00 do 13:00 hodin v salonku Riverdance, Hotel Jurys Inn Prague,*

Sokolovská 11, Praha 8. Toto diskusní setkání tématicky navazuje na diskusní snídani 16.9.2010 [Banka vs. developer: krize a možnosti řešení](#).

**Program:**

- *Restrukturalizace firem - procesní rámec rozhodování o reorganizaci a o reorganizačním plánu*
- *Specifika restrukturalizace developerských firem*
- *Praktické aspekty oceňování v případě restrukturalizace*
- *Akvizice projektů v potížích a riziko zneplatnění transakce*
- *Projekt v potížích - investiční příležitost nebo příliš vysoké riziko?*

Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

---

14.09.2010 09:24, SF / Petr Bým