

Jak rezidenční development vidí rok 2016?



Author: Petr Bým | Published: 19.01.2016

Naděžda Ptáčková, Skanska Reality

Rok 2015 snad lze bez přehánění - z hlediska rezidenčního trhu - označit za jednoznačně úspěšný. Bude se rok letošní od něj nějak lišit?

Loňský rok byl z pohledu pražského developerského trhu opět rekordní a věříme, že tento trend bude pokračovat i v letošním roce. Za nárůstem prodejů stojí zejména vyšší spotřebitelská důvěra a dlouhodobě nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. Srovnáme-li aktuální průměrnou cenu pražského developerského trhu s rokem 2010, jsou dnes ceny na 95 %. Pokud půjde trh stejným tempem jako dosud, na úrovni před krizí budeme již letos.

Peripetie kolem PSP jsou zdánlivě nekonečné, leč právě nyní pravděpodobně jsou v přímo kruciólním stadiu - věříte, že se dočkáme jejich schválení a uvedení do praxe?

Doufáme, že v prvním kvartálu letošního roku dojde k notifikaci novely PSP, jak bylo avizováno. Uvítali bychom situaci, kdy by byla konečně nastolena pravidla, podle kterých se budeme moci řídit. Nynější zmatek vzhledem k dlouhodobosti povolovacích procesů způsobuje nejistotu pro investory a dodatečně navyšuje náklady spojené s přípravou nových projektů.

Do úvahy připadá i to, že PSP „nebudou“ a bude se stavět podle celorepublikových norem. Jak se s tím vyrovnáte, bude to pro vás problém?

Stejně jako ostatní developeři dnes projektujeme podle celorepublikově platných obecných technických požadavků na výstavbu. Vývoj developerského projektu je proces, který se musí plánovat mnoho let dopředu a připravované projekty musíme vždy přizpůsobit platné legislativě. Jakákoliv právní nejistota je pro investora významným rizikem a promítá se i do jeho nákladů, jak už bylo řečeno. Požadavky nových PSP mohou vyvolat nejen změny projektové dokumentace, ale zejména požadavky na nový proces projednání a nová stanoviska, což má dopad na čas i náklady.

Na sklonku minulého roku vznikla Asociace developerů. Co si od ní slibujete?

Být v asociaci developerů pro nás znamená možnost se podílet na kultivaci developerského prostředí a očištění obrazu naší profese u široké veřejnosti. Věříme, že stávající agenda bude do budoucna rozšířena o další odborné kruhy, například architektky, zástupce samosprávy a další, které se podílejí na tvorbě městského prostředí, a vznikne celospolečenská platforma pro diskusi a tvorbu strategických záměrů rozvoje města a jeho infrastruktury s ohledem na agendu udržitelného rozvoje, která nabývá na celospolečenském významu.

Evžen Korec, Ekospol

Rok 2015 snad lze bez přehánění - z hlediska rezidenčního trhu - označit za jednoznačně úspěšný. Bude se rok letošní od něj nějak lišit?

Letošní rok bude z pohledu developerů opět ve znamení rekordů. Růst české ekonomiky neskončí, což bude lidi motivovat k investicím do bydlení. Zájem lidí o nové byty v Praze počne celkové prodeje až k hranici 8 000 nových bytů prodaných za jeden rok. To by bylo o tisícovku více než loňských rekordních více než 7 000 bytů. Prodejní rekordy bude přepisovat i naše společnost, která dá v průběhu roku do prodeje poslední byty z nejprodávanějšího projektu loňského roku - EKOCITY Hostivař.

Peripetie kolem PSP jsou zdánlivě nekonečné, leč právě nyní pravděpodobně jsou v přímo kruciólním stadiu - věříte, že se dočkáme jejich schválení a uvedení do praxe?

Více než dvouleté schvalování takzvaných PSP způsobilo takový chaos, že bych se v této souvislosti nedivil už vůbec ničemu. Budu nicméně rád, pokud se celá záležitost vyřeší co nejrychleji a konečně definitivně uzavře. Developerský trh potřebuje hlavně stabilní právní prostředí a ne současný legislativní Kocourkov. Aktuálně se stavby v Praze posuzují podle několika právních předpisů a dokonce i některé stavební úřady přiznávají, že často nevědí, čím se mají řídit. Čím dřív tato absurdní situace skončí, tím lépe.

Do úvahy připadá i to, že PSP „nebudou“ a bude se stavět podle celorepublikových norem. Jak se s tím vyrovnáte, bude to pro vás problém?

Pokud by Praha o privilegium vydávat vlastní stavební předpisy opravdu přišla, tak by to byl problém. Všichni developeři by totiž museli zapomenout na to, co dlouhá léta znali a v hlavním městě používali. Zásadní nezodpovězenou otázkou navíc stále zůstává, zda by se v Praze, která je v mnoha ohledech specifická, dalo podle obecných celorepublikově platných předpisů vůbec stavět. Osobně si myslím, že by to bylo problematické.

Na sklonku minulého roku vznikla Asociace developerů. Co si od ní slibujete?

Aktivitu asociace od jejího založení sledujeme. Na vyhodnocení přínosů této organizace je ale ještě příliš brzy.

Dušan Kunovský, Central Group

Rok 2015 snad lze bez přehánění - z hlediska rezidenčního trhu - označit za jednoznačně úspěšný. Bude se rok letošní od něj nějak lišit?

V letošním roce očekáváme další zhruba deseti procentní růst poptávky po novém bydlení. Znamená to, že oproti loňským zhruba 6500 bytů by se jich letos v Praze mohlo prodat až 7200. Jde samozřejmě o již stavěné nebo plně dokončené byty, nikoli o rezervační smlouvy na byty v projektech, které ještě nemají ani vydané územní rozhodnutí a není tedy jisté, zda se vůbec budou stavět. Ceny srovnatelných bytů porostou podobně jako letos, tedy o jednotky procent. Celková cenová hladina nových nabízených bytů v Praze se ale zvýší výrazněji. Důvodem je zařazení řady luxusnějších projektů blíže centru, a tedy i s vyšší cenou, do prodeje. Vývoj tak bude podobný jako loni. I letos totiž bude prostor pro zachování nízkých úrokových sazeb hypoték. Ekonomika roste, nezaměstnanost klesá, inflace je minimální, a to vše vede logicky k vyšší důvěře lidí v budoucnost a větší ochotě investovat do nového bydlení.

Peripetie kolem PSP jsou zdánlivě nekonečné, leč právě nyní pravděpodobně jsou v přímo kruciólním stadiu - věříte, že se dočkáme jejich schválení a uvedení do praxe?

Věříme, že problémy s PSP budou konečně definitivně dořešeny a bude tak brzo jasné, podle čeho můžeme stavět. Investice do rozvoje nových lokalit, to je dlouhodobá a kapitálově velice náročná činnost, která se plánuje mnoho let dopředu. Připravit stavbu bytového domu od první myšlenky a nákupu pozemku až po získání finálního stavebního povolení a zahájení samotné stavby trvá více než sedm let a stojí také nemalé prostředky. Časté změny legislativy v posledním roce tak pro naši společnost znamenaly vícenásobné náklady na projekční, inženýrské a architektonické práce přesahující 30 milionů korun.

Do úvahy připadá i to, že PSP „nebudou“ a bude se stavět podle celorepublikových norem. Jak se s tím vyrovnáte, bude to pro vás problém?

Vyrovnáme se s čímkoliv, hlavně ať už jsou jasná a dlouhodobě platná pravidla, která nebudou změněna s každou novou politickou reprezentací. Na druhou stranu je nutné podotknout, že pokud tato pravidla budou velmi přísná z hlediska odstupů, osvitů anebo hlukových limitů, nebude pak bohužel moci vznikat klasická městská zástavba, kterou všichni obdivujeme, ale jen jednotlivé izolované stavby. Samozřejmě to také sníží cenovou dostupnost nových bytů, které budou dražší.

Na sklonku minulého roku vznikla Asociace developerů. Co si od ní slibujete?

Myšlenku Asociace developerů vítáme a podporujeme. V Praze se loni prodalo kolem 6500 nových bytů za zhruba 22 miliard korun a v celé republice za asi 30 miliard korun. To představuje velmi významný podíl na ekonomice. Investoři vytvářejí skutečné hodnoty, jako jediní staví nové bydlení a obnovují tak bytový fond, zaměstnávají obyvatele, významně se podílejí na multiplikačním efektu hospodářství a také v neposlední řadě daní své zisky v České republice, kde je znovu reinvestují. Především proto je třeba, aby podnikatelské prostředí bylo funkční a stabilní.

Marcel Soral, Trigema

Rok 2015 snad lze bez přehánění - z hlediska rezidenčního trhu - označit za jednoznačně úspěšný. Bude se rok letošní od něj nějak lišit?

Díky příznivé domácí ekonomické situaci a výhodným podmínkám pro hypotéky je po novém bydlení stále velký hlad. Očekáváme, že zájem o nové byty i letos potáhnou Praha a Brno a přidají se k nim pravděpodobně také některé další regiony. Na základě našich analýz současně očekáváme, že se bude dále posilovat poptávka po bytech v segmentu od 60 do 70 000 korun za metr čtvereční.

Peripetie kolem PSP jsou zdánlivě nekonečné, leč právě nyní pravděpodobně jsou v přímo kruciólním stadiu - věříte, že se dočkáme jejich schválení a uvedení do praxe?

Investiční výstavba je dlouhodobý proces spojený s přípravou a realizací samotné investice. Pro nás je ale důležité, aby pravidla pro výstavbu byla platná dlouhodobě a byla závazná pro všechny. Bez ohledu na změnu politické reprezentace. Nejhorší je stav nejistoty, kdy nevíme, podle čeho máme investici připravovat. Stále ještě věříme, že PSP budou schváleny a uvedeny do praxe v rámci avizovaných lhůt.

Do úvahy připadá i to, že PSP „nebudou“ a bude se stavět podle celorepublikových norem. Jak se s tím vyrovnáte, bude to pro vás problém?

Podle celostátních norem se v hlavním městě stavět nedá. Museli bychom opět čekat na úpravu celostátních norem, respektive o schválení výjimek pro Prahu. Což by opět prodlužovalo stav nejistoty.

Na sklonku minulého roku vznikla Asociace developerů. Co si od ní slibujete?

K tomu by se měli spíše vyjadřovat hlavně ti, kteří jsou členy uvedené asociace.

19.01.2016 08:10, Petr Bým