Yishay Furman, Horizon Holding: Praze hrozí nedostatek bytů

Author: Petr Bým | Published: 20.04.2016

Mohu vás poprosit o pár slov o vaší firmě, o takovou stručnou vizitku?!

Horizon Holding je českém trhu aktivní od roku 2001. Našimi akcionáři jsou dvě izraelské společnosti – Shiran Group a Shikun & Binui. Asi je na místě konstatovat, že jde o velmi silné podniky s globálním záběrem, Shikun & Binui je v samotném Izraeli největší stavební a developerskou firmou. A co se týká Evropy, dnes jsme jako Horizon Holding v Praze, ale působíme i v Berlíně, Varšavě, Budapešti a Bukurešti. Silné zázemí, které nám akcionáři poskytují, nám také umožnilo hned po vstupu na český realitní trh nakoupit řadu pozemků, přičemž ty největší máme v Čimicích a ve vršovické lokalitě Bohdalec. Dnes už máme za sebou řadu projektů a samozřejmě – řadu dalších připravujeme. Máme velké ambice. V dohledné době bychom se chtěli zařadit mezi největší rezidenční developery v Praze.

Vy zatím působíte výhradně v rezidenčním segmentu, je to tak?

Když pominu Shiran Tower, kancelářskou budovu, v které spolu mluvíme, pak máte pravdu. Postavili jsme už stovky bytů a naše budoucí projekty jsou také orientovány na bytovou výstavbu.

Tuším, že se obvykle pohybujete v tzv. středním segmentu?!

Je to tak. V našich posledních projektech se ceny pohybují kolem 45 000 korun bez DPH. Jsou ale výjimky. Nedávno jsme dokončili projekt Rezidence Vltava na Rohanském nábřeží. Jednalo se o 105 luxusních bytů s unikátním výhledem, ceny dosahovaly v průměru 75 000 korun bez DPH. Tento exkurz do nejvyššího segmentu bytové výstavby se vyplatil nejen nám, ale i našim klientům. Vím o bytech, které se už přeprodávají, a to se značnou marží. Něco podobného nabídneme také v projektu Modřanka, který je právě ve výstavbě. Celkem půjde o zhruba tři stovky bytů, standardně za ceny zase kolem 45 000 korun za metr, ale v poslední etapě, která nabídne zcela jiný standard a úžasné výhledy na řeku a do zeleně, půjdeme až

na 70 000 korun bez DPH. V této lokalitě je velká konkurence, proto musíme být při tvorbě cen střízliví, ale ten poslední dům bude v opravdu ve výjimečné kvalitě.

Jaké další projekty jsou dnes pro vás aktuální?

Kromě Modřanky je to také další fáze projektu Rezidence Čámovka v už zmíněných Čimicích, tam doufám kopneme do země do konce tohoto roku. V průběhu měsíce dubna se nám podařilo dokončit proces nákupu nového projektu o 168 bytech. Půjde o projekt v Horoměřicích, dostupný za 5 minut od stanice metra Bořislavka. Chceme klientům nabídnout levnější alternativu drahého bydlení na Praze 6. Leccos dalšího máme rozjednáno, ale o tom ještě nemohu mluvit. Prozradím jen, že jde o dva velké projekty a několik menších.

Mluvil jste o vašich parcelách na Bohdalci. To je značně perspektivní lokalita, co se děje tam, jaké máte plány na tomto území?

Dnes je na těch zhruba deseti hektarech našich pozemků řada nejrůznějších objektů – kanceláří, skladů, výrobních hal a tak podobně. Jejich pronájem nám slušně vydělává, ale chtěli bychom tady realizovat vlastní výstavbu především rezidenčního charakteru. Čekáme na změnu územního plánu.

Právě jste narazil na územní plánování – to je problém, na který si stěžují všichni pražští developeři. Jak ho vnímáte vy?

Stejně jako mí kolegové. Zmatky a průtahy kolem územního plánu Prahy i pražských stavebních předpisů nám práci značně ztěžují. Vlastně celá stavební legislativa je hodně nestabilní včetně předpisů o osvětlení či oslunění nebo o hlučnosti. Takže se vám může stát, že koupíte bytový projekt se stavebním povolením, kde třeba 10 % jednotek těmto předpisům nevyhovují, a počítá se proto s tím, že to budou ateliéry, které nebudou kolaudovány jako byty a nemusí ty tedy hodně přísné normy splňovat. Rozdíl byt – ateliér se ale pochopitelně promítá do ceny. Jenže za půl roku se ten předpis změní a vy tam těch ateliérů máte třetinu. To je skutečně velký problém. My se s tím dokážeme vyrovnat, ale zvyšuje nám to náklady. To má samozřejmě dopad na ceny.

Jak vůbec vidíte vývoj cen pražských bytů?

Nepochybně budou stoupat. Příčin je více a není to jen robustní poptávka. Jak jsem už říkal, ty permanentní změny zákonů, vyhlášek a norem jsou jednou z nich. Velmi dlouhé povolovací řízení, což je také odraz těch legislativcích zmatků, se do nákladů také promítá. Nepochybně také porostou ceny stavebních prací, mimo jiné i proto, že stavební firmy zápasí s nedostatkem pracovních sil. Rezidenční výstavba je ostatně v celém stavebním sektoru ta nejméně zisková, řada firem ho proto opouští a hledá uplatnění jinde. A pak je tady jeden naprosto klíčový faktor.

????

Ceny pozemků, natož pak projektů v Praze vzrostly takřka raketově. V pozadí jsou právě ty velmi komplikované a zdlouhavé povolovací procesy. Koupit dnes slušný pozemek či projekt se stavebním

povolením či územním rozhodnutím za přijatelnou cenu je velmi obtížné. Jejich majitelé sázejí na vzestup trhu a zvyšování cen, a tak už často ani nestanoví cenu, ale pořádají tendry. A v nich se ceny často dostávají na úroveň zcela mimo ekonomickou realitu.

Zjevně patříte k těm, kteří pro nedalekou budoucnost počítají se spíše omezenou nabídkou nových bytů. Existují ale i opačné názory, jsou lidé, kteří dnešní evidentní růst pražského rezidenčního trhu považují za počátek realitní bubliny …

Já rozhodně žádnou bublinu nevidím. Růst, který pozorujeme v posledních letech, je přirozený a pozvolný. Silná poptávka odpovídá celkově dobré ekonomické situaci i té skutečnosti, že byt je dnes také dobrá a výnosná investice. Praze naopak hrozí nedostatek nových bytů. Ty chronické problémy výstavbu hodně limitují. Je to o to větší škoda, že v oblasti rezidencí má Praha výjimečný potenciál.

???

Především jsou tady byty stále velmi levné. Porovnejte pražské ceny s Vídní, Berlínem či Mnichovem – a to je už na místě, jde o jeden region. Rozdíl je zjevný. Praha je navíc výjimečně dobrým místem pro život. Dost velká na to, aby vám umožnila aktivity, adekvátní životu ve velkoměstě, ale zároveň dost malá na to, abyste tu našel klid, soukromí a přírodu měl na dosah ruky. Pro mne osobně je to po rodné Haifě nejkrásnější město na světě.

20.04.2016 08:00, Petr Bým