

Nad'a Ptáčková: Na trhu je evidentní přebytek likvidity

■ Developeři v posledních dvou letech rapidně zdraží své projekty. Byty s cenou do 60 tisíc korun za čtvereční metr v Praze téměř zmizely z trhu. „Poptávka bude limitována počtem lidí, kteří mohou kupovat novostavby v cenové relaci blíží se 90 tisícům korun za čtvereční metr. Počet domácností s reálným potenciálem koupě v dané cenové kategorii se ročně pohybuje kolem pěti tisíc,“ odhaduje Nad'a Ptáčková, generální ředitelka developerské firmy Skanska Reality.

☞ **Pozorujete pokles poptávky oproti posledním měsícům roku 2016? Podle Deloitte develop indexu se začátkem letošního roku meziročně snížila zhruba o 40 procent. Čím si to vysvětlujete?**

Pokud porovnáme nabídku a prodeje nových nemovitostí v Praze za první čtvrtletí letošního roku (v nabídce bylo 3450 bytů a prodalo se jich 1350) a za stejné období loňského roku (v nabídce 5250 a prodalo se 1600 bytů), nelze usuzovat, že nastal pokles. Nicméně je nezpochybnitelné, že v posledních dvou letech dochází na developerském trhu v Praze ke změnám. Spolu s komplikovaným povolovacím procesem nových projektů rostou nejen prodejní ceny, ale logicky i ceny pozemků. Téměř vymizely cenově dostupné byty v okrajových lokalitách s cenou do 60 tisíc korun za metr čtvereční. Poptávka tedy bude limitována počtem lidí, kteří si mohou dovolit kupovat novostavby v cenové relaci blíží se 90 tisícům korun za čtvereční metr. Na základě našich analýz se



Foto Skanska Reality

domníváme, že počet pražských domácností s reálným potenciálem koupě nemovitostí v dané cenové kategorii se ročně pohybuje kolem pěti tisíc.

☞ **Švédsko, odkud Skanska pochází, bývá dáváno za příklad jako země s jednoduchým povolovacím procesem. Ten údajně zahrnuje sedm kroků, zatímco u nás jsou jich až tři desítky. Trvá tam získání stavebního povolení skutečně jen zlomek času, který zabere v Česku?**

Vývoj nového projektu by v Čechách a ve Švédsku mohl být časově srovnatelný, ale za podmínek, že budou existovat jasná pravidla, budou dodržovány zákonné lhůty, úřady budou disponovat kvalifikovanými úředníky a proces bude probíhat bez odvolání. Realita je ale na většině tuzemských úřadů spíše opačná. Zejména vidíme neochotu převzít odpovědnost za vlastní rozhodnutí. Domnívám se, že ve Švédsku je proces v porovnání s námi jednodušší, protože projekt vyžaduje méně stanovisek. U nás je jich často 40 až 50 pro jeden projekt, a to bez ohledu na jeho velikost. Navíc je ve Švédsku zažitý model takzvané veřejné participace, kdy se procesu účastní jak odborná, tak laická veřejnost. A všechny strany se snaží najít konsenzus.

☞ **Developeři shodně tvrdí, že přibližně třetina prodaných bytů v Praze šla loni takzvané na investici. Jejich majitelé se v nich nechystají bydlet, alespoň ne hned. Lze tyto byty označovat vždy jako „investiční“, když mnohé z nich byly financovány hypotékou až do výše sta procent?**

Nákupy bytů na investici jednoznačně přibývají. Důvodem je především poměrně vysoká bezpečnost investice do nemovitosti, kterou lidem velmi pravděpodobně nikdo nevezme, a na rozdíl třeba od investic do cenných papírů »

» Či dluhopisů je tato investice snadněji srozumitelná. Pronájem nového bytu má potenciál dlouhodobého výnosu mezi třemi až šesti procenty ročně. To, že mnohé z investičních nemovitostí byly pořizované na hypoteční úvěr, souvisí s dlouhodobě nízkými úrokovými sazbami.

☞ Dokážete odhadnout, jak vysoký podíl investičních bytů je financován právě prostřednictvím hypotečního úvěru na víc než 80 procent hodnoty nemovitosti?

Přesnou statistiku nemáme, nicméně jich bude víc než jednotky procent, neboť výhodné úvěrové podmínky využili i ti, kteří ve skutečnosti disponují dostatečnou a likvidní hotovostí. Tady hovořím o investorech, kteří kupují jednotky bytů. Na druhé straně vidíme rostoucí zájem investorů, kteří mají zájem koupit projekty za desítky milionů korun a jsou schopni je financovat z vlastních zdrojů. Lze tedy dovést, že na trhu je evidentní přebytek likvidity.

☞ Nabízíte vlastní produkt hypotéka Skanska. Jak se mění v posledních měsících podmínky financování?

Princip služby, kterou v rámci našeho Skanska Home Centra nabízíme, se nemění. Díky objemu, který s bankami průběžně řešíme, jsme schopni nabízet atraktivní podmínky, a to jak z pohledu úrokové sazby, tak poplatků. Omezení přicházejí s doporučeními ČNB a týkají se zejména růstu požadavku na výši vlastních zdrojů. Kromě toho se i pozvolný nárůst úrokových sazeb projevuje zejména u klientů, kteří nemají dostatek vlastních prostředků. Někteří z nich si dokážou poradit díky stavebnímu spoření či půjčkám od rodinných příslušníků. Nicméně výraznější ochlazení zájmu o hypoteční úvěry jsme zatím nezaznamenali.

☞ Jaká je platební morálka vašich klientů?

Vztáhneme-li ji k obecnému standardu v rámci České republiky, pak se domnívám, že je standardní. Pokud bychom uvažovali, že tržní normě odpovídá stoprocentní plnění závazků, tedy že faktury



Foto: Skanska Reality

|| Dnešní byty odpovídají krizovým létům po roce 2008, co se týče celkové výměry, nikoli však samotné dispozice. Ta je dnes maximálně efektivní.

se nejen platí, ale platí se také včas, pak pro část našich klientů je časový faktor výzvou. To nám následně přináší další administrativu s upomínkami.

☞ Ceny novostaveb v uplynulých dvou letech raketově rostly. Dispozice však dál odpovídají krizovým létům po roce 2008.

Proč? Například v projektu v Modřanech aktuálně nabízíte byt o dispozici 4+kk za sedm milionů korun, jehož pokoje mají rozlohu devět a 11 čtverečních metrů.

Dnešní byty odpovídají krizovým létům po roce 2008, co se týče celkové výměry, nikoli však samotné dispozice. Ta je dnes maximálně efektivní. Dispozice navrhované v předkrizovém období byly předimenzované a neefektivní. V malých bytech nebyly výjimkou koupelny stejně velké jako pokoje, sloupy uprostřed obytných místností či úzké balkony, na které se stěží vešly dvě židle a stoleček. Díky krizi se dispozice nových bytů staly efektivnější a lépe využitelné. V chodbě je dostatek místa pro úložné prostory, součástí ložnic jsou praktické šatny, dispozice větších bytů jsou variabilní. To se týká i bytu, který zmiňujete. Pokud máte malé děti, využijete kromě 30metrového společného obývacího pokoje s jídelnou a kuchyní i dvě ložnice. Pokud preferujete jednu větší místnost, není problém vybourat příčku mezi pokoji, a získat tak pokoj o rozloze 20 metrů čtverečních. Na druhou stranu jsou klienti, kteří hledají pracovnu a u ní je devítimetrová výměra plně vyhovující. Cena tohoto 90metrového bytu s balkonem a terasou v Modřanech odpovídá tržní ceně v lokalitě, metr čtvereční vyjde na 78 tisíc korun.

☞ V minulých letech jste v Praze nakupovali pozemky s projekty. Kolik z nich a ve kterých lokalitách spustíte v letošním roce?

Na začátku roku jsme oficiálně zahájili prodej první etapy bytového projektu Port Karolína. V tuto chvíli připravujeme prodej navazující etapy. Na konci června plánujeme zahájit také zcela nový projekt ve Vysočanech, pět minut chůze od stanice metra B Kolbenova, který jsme pojmenovali čtvrt' Emila Kolbena.

☞ Jak daleko jste s přípravou projektu v brownfieldu někdejších Michelských pekáren?

V lokalitě právě probíhá proces takzvané veřejné participace. S budoucími sousedy jsme se začali potkávat v loňském roce. Místní se mohli podívat do areá-

lu Michelských pekáren, který jsme pronajali pekárně Kabát. Také jsme představovali výsledky sociodemografických průzkumů, které jsme si nechali pro lokalitu zpracovat. Na základě výstupů z prvního participačního setkání nyní vytvoříme zadání pro architektonickou kancelář Jestico + Whiles, která vypracuje varianty urbanisticko-architektonického řešení, a to zejména podoby veřejných prostranství, dopravy včetně pěších cest, uspořádání a výšky domů a rozmístění služeb. Na dalším setkání, které plánujeme na září, nám lidé sdělí své připomínky. Na základě toho pak architekti vytvoří finální řešení, z něhož bude vycházet změna územního plánu.

☞ Někteří developéři si stěžují, že městské části sice prosazují, aby v rámci developerské výstavby vznikaly parky, ale následně je odmítají převzít do péče, protože je to finančně příliš zatěžuje. Vidíte nějaké řešení?

Osvědčil se nám model parku v Modřanech, který sousedí s projektem U Cukrovaru. Než jsme dali zadání architektům, zeptali jsme se lidí ze sousedních domů, co by na pozemku preferovali a co naopak nechtěli. Následně jsme společně s architektonickou kanceláří vytvořili park, který zábavným způsobem akcentuje historické milníky lokality. Do návrhu byli od začátku zahrnuti i zástupci městské části, s nimiž máme smlouvu o převzetí parku po dokončení. Takže se opět vracíme k modelu participace.

Denisa Holajová

Nad'a Ptáčková

Vystudovala Fakultu podnikohospodářskou Vysoké školy ekonomické. V top managementu Skanska Reality působí od roku 2004. Kromě oddělení Akvizic a Vývoje projektů několik let vedla také úseky Marketingu a komunikace, Prodeje a Záručních závazků. Svoji profesní kariéru odstartovala v německé HVB Bank (dnešní UniCredit Bank), kde původně pečovala o VIP klientelu a později se zabývala hypotečními úvěry a financováním velkých komerčních i rezidenčních projektů.