



Ekonomika ČT24 - Propad výstavby bytů

Dne 19.8.2009 byl hostem pořadu Ekonomika ČT24 generální ředitel Ekospolu RNDr. Evžen Korec, CSc.

Moderátor (Michala HERGETOVÁ):

A na to, jak se v Česku staví, se teď podíváme podrobněji s naším hostem, Evženem Korcem, generálním ředitelem Ekospolu. Dobrý večer.

Host (Evžen KOREC; generální ředitel, Ekospol):

Dobrý večer.

Moderátor (Michala HERGETOVÁ):

Souhlasíte s tím, že oživení toho trhu může přijít skutečně až v roce 2011?

Host (Evžen KOREC; generální ředitel, Ekospol):

Tak jestli mohu, já si myslím, že tak pesimisticky to nevidíme. Z údajů, které jsou v současné době publikovány, se naopak ukazuje, že ten trend u bytové výstavby se bude otáčet. Když použiji například údaje **EuroNet Media**, které byly publikovány například na serveru Aktuálně.cz, tak se ukazuje, že ceny bytů v Praze, které jsou nosné pro ceny bytů v celé České republice, poslední dva měsíce stoupaly. Obráceně, když vezmu počty prodaných bytů a vezmu údaje naší firmy, to znamená, že Ekospolu, my jsme prodali ve druhém čtvrtletí o 10 procent bytů více než v prvním, což je první náznak za poslední 4 čtvrtletí, že se otáčí trend.

Moderátor (Michala HERGETOVÁ):

Ale je pravda, že se staví míň.

Host (Evžen KOREC; generální ředitel, Ekospol):

Tak, ty údaje se musí přesně interpretovat. Jestliže vezmu dnešní údaje z Českého statistického úřadu, které byly publikovány, tak o pětinu poklesl počet zahájených bytů v bytových i rodinných domech ve srovnání se druhým čtvrtletím roku 2008. Jestliže vezmu údaje jenom v bytových domech, to znamená čisté byty, ten pád byl ještě větší, o 27 procent. My jsme prognózovali, a tyto údaje byly publikovány ve všech významných médiích, že ten pád bude ještě větší. Tady ta interpretace je jednoduchá. Prostě banky nefinancují projekty, pokud developer nemá alespoň 30 procent vlastních prostředků, a to není nic nenormálního.

Moderátor (Michala HERGETOVÁ):

Je ale normální, že každý má mít možnost si koupit byt, protože když se podíváme do Evropy, tak tam je mnohem větší podíl nájemního bydlení. Nebylo by tedy pro developery, společnosti jako je ta vaše, cestou stavět domy a pronajímat je, nebo to se vám nevyplatí?

Host (Evžen KOREC; generální ředitel, Ekospol):

Ne, ne, stavět domy a pronajímat je developer nemůže, protože developer by musel mít velmi dlouhé peníze, které nemá, protože jakmile by postavil projekt, řekněme, za 300 milionů, což je tak průměrný projekt, který Ekospol staví, tak v tom okamžiku by umrtvil veškerý svůj kapitál a nemohl by další developerské projekty dělat. Ten systém funguje jinak, funguje v Německu, kde to nájemní bydlení je skutečně velice rozvinuté, to jste řekla

velmi správně, ale nefunguje tak, že to financují developeři. Developeři postaví developerský projekt, ale ten celý koupí fondy, tento systém v Německu funguje mnohem víc než u nás, ale zase přenáší se to na to dlouhodobé financování fondů. U nás fondy moc bytové projekty nekupují.

Moderátor (Michala HERGETOVÁ):

Když se tedy bavíme o tom, že teď se tolik nestaví, nezačíná stavět, tak nebudou ty byty poté, až se znovu trh oživí, chybět? I když se podíváme na dnešní další statistiku Českého statistického úřadu, tak je v České republice podle ní asi půl milionu neobývaných bytů. Nemůže třeba to být důvodem, proč se tolik nestaví?

Host (Evžen KOREC; generální ředitel, Ekospol):

Ne, tak tam je velmi správně položená otázka, otázka rovnováhy nabídky a poptávky. My už jsme asi před půlrokem publikovali naši prognózu, prognózu Ekospolu, která spočívá v tom, že skutečně bytů se bude stavět tak málo, že poměr nabídky a poptávky se otočí a bude větší poptávka než nabídka, tady se ukazuje, že k tomuto stavu dochází, protože podle mého názoru a nejen mého, to, co publikovaly třeba v současné době Hospodářské noviny, se ukazuje to, že česká ekonomika dosedla na dno a teď se odráží, to znamená, pokud někdo spekuloval na růst ceny bytu, tak minus dva měsíce plus další dva měsíce od současného okamžiku je asi ten ideální okamžik, protože pak dojde k tomu nepoměru, který jste velmi správně zmínila a logicky nastane tlak na růst cen.

Moderátor (Michala HERGETOVÁ):

Takže Vám děkuji za přiblížení toho problému na stavebním trhu bydlení v České republice. Hezký večer.

Host (Evžen KOREC; generální ředitel, Ekospol):

Děkuji.