

# Otázky pro Evžena Korce, generálního ředitele společnosti Ekospol, a.s.

## **Co se vám vybaví, když se řekne Český statistický úřad?**

V první řadě se mi vybaví respektovaná instituce s dlouhou tradicí a výbornou reputací. Analýzy a studie vydávané Českým statistickým úřadem jsou pro mě cenným a pravidelně využívaným zdrojem informací pro mé manažerské rozhodování. Nejčastěji využívám studie a analýzy stavebního a bytového trhu, vývoje v počtu stavebních zakázek, vydaných stavebních povolení a informace o zahájených a dokončených bytech. Jejich největší výhodou je nezávislost, přesnost a ověřitelnost, v analýzách ČSÚ není prostor pro spekulace a případné záměrné manipulace výsledků. A to je dobře.

## **Předpokládám, že během své vědecké činnosti jste se statistikou přicházeli do styku běžně. Nebo jste se s ní sblížili až při podnikání?**

Máte pravdu. Svou vědeckou kariéru jsem spojil s onkologií, především s výzkumem příčin vzniku rakoviny na virové bázi. Při testování našich hypotéz jsme často vycházeli právě ze statistik z pozorování jednotlivých vzorků pacientů.

Pro rozhodování v jakémkoli oboru podnikání je pak statistika klíčová. Z dat zveřejňovaných ČSÚ lze získat velmi cenné informace o velikosti a potenciálu cílového trhu, trendech v jeho vývoji a mnoha dalších aspektech. Zásadní přínos statistik pro správné manažerské rozhodování je také důvodem, proč jsme v Ekospolu zhruba před pěti lety začali detailně monitorovat pražský developerský trh. Dnes je náš systém monitoringu a analýzy respektovaným zdrojem nejen pro média, ale výsledky našich analýz a predikce vývoje trhu s byty často citují také banky a poradenské společnosti.

## **Jak velký vliv na prodej bytů mají výhodné nabídky hypoték? Pokud by banky velmi výrazně přitvrdily s poskytováním hypoték, mnoho bytů by se asi neprodalo. Nebo se vloni byty nekupovaly pouze kvůli tomu, že byly předraženy?**

Vliv dostupnosti hypoték na poptávku po vlastním bydlení je naprosto zásadní. Podle dat z našeho prodeje financují či spolufinancují 4 z 5 našich zákazníků své bydlení formou hypotéky.

Data z našeho monitoringu hovoří o tom, že se vloni byty prodávaly lépe než v roce 2009. V roce 2009 se prodalo v Praze celkem 1 941 nových bytů, vloni pak již 2 691. Trh tedy vzrostl o více než 38 %, což vůbec není špatné. Důležité je ale vysvětlit metodiku – prodej bytu v našem pojetí je realizován v momentě podpisu rezervační, předkupní nebo kupní smlouvy, nikoli až v momentě zapsání vlastníka do katastru nemovitostí. Z vlastní praxe totiž víme, že zhruba 70–80 % všech bytů v novostavbách je prodáno již ve fázi výstavby nebo dokonce ještě před jejím zahájením. A tam je časový posun od podpisu smlouvy k zanesení vlastníka do katastru v rozmezí zhruba 12–18 měsíců.

Pokud byl tedy v roce 2010 nízký počet zápisů do katastru, znamená to, že reálně v druhé polovině roku 2008 a v roce 2009 byla takto nízká poptávka po bydlení.

## **Podepsala se hospodářská krize nějak výrazně na chování developerů? Nebo jim jen stačilo necelé dva roky počkat, až se budou byty zase kupovat? Ty se přece jen tak nezkaží.**

Krize rozhodně developerskému trhu pomohla, výrazně se pročistil. Podle našich dat se počet aktivních developerů, kteří staví či prodávají v Praze alespoň jeden rezidenční projekt s 50 a více byty, snížil ze 115 na počátku roku 2008 na 67 na konci roku 2010.

S tezí o tom, že „byty se jen tak nezkaží“, nemohu souhlasit. Každý byt, který je po dokončení neprodáný, znamená pravidelný měsíční náklad. A to nemluvím jen o pravidelných poplatcích, ale také o administrativních nákladech, nákladech na marketing a tak dále. My máme v Ekospolu velmi striktní pravidlo, že každý z našich rezidenčních projektů musí být v době dokončení vyprodáný. Pokud by nám někde zůstalo více než 10 % neprodaných bytů po dokončení, byl by to pro nás neúspěšný projekt.

## **Mnoho bytů v České republice je v panelových domech. Jak je to s jejich životností?**

Jsem přesvědčen, že masivní výstavba panelových sídlišť byla reakcí na populační boom a byla projektována s životností na nějakých 40–50 let. Dnes již obyvatelstvo sídlišť zdaleka není tak homogenní, jako bylo v době, kdy se do domů stěhovali první obyvatelé, a to přináší některé problémy. Desetitísíková panelová sídliště jsou jistým dědictvím doby, která je již dnes překonána. Odklon od bydlení v panelových domech k novostavbám je zřejmý a v budoucnu bude akcelerovat. Podle mne opravdu hrozí, že se časem ze sídlišť stanou ghetta, jako např. v některých částech Berlína, které patřily do bývalého východního Německa.

Moderní standard bydlení je dnes již úplně někde jinde, počínaje spotřebou energií a konče třeba standardem vybavení a počtem obyvatel v domech. A lidé to vědí.

## **Jak se vy díváte na paneláky? Jsou například proti cihlovým domům opravdu tak špatné nebo prostě v době jejich výstavby nebyla jiná možnost?**

Do velké míry jsem již odpověděl výše. V době, kdy se první panelové domy stavěly, byly na úrovni tehdejších standardů. Dnes je ale kvalita bydlení v paneláku v porovnání s kvalitními novostavbami nesrovnatelná, a nejde jen o technický stav a možnosti budovy. Jde také o úroveň lokality, klid, blízkost přírody, soužití se sousedy apod.

## **Vaše společnost se soustřeďuje na Prahu. Je v Praze ještě dostatek míst, kde je možné stavět? Nebude to na úkor zeleně?**

Myslím si, že pokud je nová výstavba projektována citlivě, pak městu jednoznačně prospívá. Nové byty se nestaví na úkor zeleně, ale v lokalitách, které územní plán definuje jako vhodné pro výstavbu. Máte ale pravdu – vhodných lokalit pro výstavbu kvalitního bydlení je v Praze skutečně nedostatek. A to mluvím za Ekospol, který je jedním z největších vlastní-



ků pozemků v Praze a okolí. Jen v Praze vlastníme okolo 200 tisíc metrů čtverečních, v Roztokách u Prahy pak dalších 300 tisíc.

***Liší se nějak výrazně developerský trh s byty v ČR a v sousedních zemích?***

Developerský trh v ČR rovná se Praha, pak dlouho, dlouho nic, a pak možná některá větší krajská města. Trh je tedy zatím velice koncentrovaný a je otázkou mnoha desetiletí, než se to změní. Lze předpokládat, že v zemích sociodemograficky a ekonomicky příbuzných České republice, jako je např. Slovensko, je situace velmi podobná.

Naproti tomu v rozvinutých zemích západní Evropy, jako např. v Německu, je dostatečně vysoká kupní síla i u obyvatelstva menších měst. V důsledku toho není tamní trh tolik koncentrovaný do největších měst, ale developerské projekty vznikají jako přirozená reakce na poptávku po novém bydlení i v menších městech. Do tohoto stavu dospěje Česká republika až za několik desítek let vývoje, až se životní úroveň a kupní síla Čechů vyrovná se západní Evropou.

***Zabýváte se výhradně bytovou výstavbou. Neláká vás aspoň trochu i nebytová? Postavit nějaký ten hotel, školu, nemocnici nebo nákupní centrum je určitě také zajímavé.***

Vycházím z přesvědčení, že člověk by měl dělat to, co dělá nejlépe. Především proto se specializujeme výhradně na rezidenční výstavbu. Druhým faktorem je návratnost investice – cílem rezidenčního developera je koupit pozemek, území nějakým způsobem rozvinout, vyprojektovat, a následně byty postavit a prodat. V případě komerčních nemovitostí vstupují do hry další faktory. Nemovitost se musí nejprve pronajmout a teprve poté jí lze prodat. Komerční nemovitosti navíc prodáváte fondům, které se

na takové investice specializují, nikoli koncovým uživatelům. O jiné než rezidenční výstavbě tedy neuvažujeme.

***A ta nejdůležitější otázka na závěr, vyplnil jste sčítací formuláře?***

Samozřejmě, sčítací formuláře jsme s rodinou vyplnili pár dnů po obdržení. Již nyní se těším na statistické výstupy ze sčítání. Zajímají mne především data o nájemním a vlastnickém bydlení a jeho vývoji v čase.

Děkuji za rozhovor.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

**VZDĚLÁNÍ:** Je absolventem Univerzity Karlovy, obor molekulární biologie a genetika. V roce 1981 získal titul RNDr. V letech 1983–1986 byl vědeckým aspirantem v Československé akademii věd. V roce 1986 získal titul CSc.

**JINÁ ČINNOST:** Od roku 1986 dlouhodobě pobýval v zahraničí – Německo, Anglie a Francie – kde pracoval na univerzitách v Göttingenu, Londýně a Paříži.

**ZAMĚSTNÁNÍ:** V roce 1992 založil a od té doby řídí společnost EKOSPOL a.s., která patří mezi přední developery v České republice.