



Foto: Michal Růžička, MAFRA

Velký projekt se povoluje 5 let. To byty prodražuje

Cena bytu do 50 metrů čtverečních by neměla překročit dvacetinásobek ročního nájemného v dané lokalitě, říká přední český developer Evžen Korec.



**Jakub Pokorný,
Václav Janouš**
reportéři MF DNES

Chcete koupit byt a hledáte mezi drahými nabídkami nějakou levnější? Vyčíhajte si dobu, kdy developeri stavějí velký bytový projekt a potřebují najednou prodat mnoho bytů. „Žádné výrazné zlevňování nových bytů v Praze bych však nečekal. Může za to i nefunkční stavební legislativa,“ říká majitel developerské firmy Ekospol Evžen Korec.

Bude problém drahého bydlení průměrného Čecha strašit ještě za dalších deset nebo dvacet let?

V Česku není stavební právo, ale legislativní Kocourkov. Statistiky Světové banky, které ho zařazují mezi nejhorších dvacet zemí na světě za mnohé africké státy (v *dělece stavebního řízení - pozn. red.*), ukazují jen část problému. Světová banka řeší pouze legislativní lhůty, skutečnost je mnohem horší. Velký bytový projekt se průměrně povoluje pět let, což má velmi negativní dopady na celou ekono-

miku. Právě nefunkční stavební právo a absence nového stavebního zákona bude jednou z příčin očekávané recese v Česku.

Jak dlouho by se měl povolovat?

Bytový projekt, který se u nás povoluje pět let, se v Německu povoluje za méně než rok. Většinou za půl roku. Česko úplně zablokovalo stavební procesy. Setká se s tím i každý, kdo chce stavět rodinný dům.

Co je příčinou?

Nemáme dobrý stavební zákon. Systém povolování v Německu bez větší změny funguje 40 let, zatímco u nás jsme měli už přes třicet novelizací stavebního zákona a nyní se připravuje zcela nový. Zásadním problémem je nedodržování správních lhůt. Stavebník musí nejprve získat stanovisko dotčených orgánů státní správy a správců sítí, kterých jsou desítky. Zákon sice říká, že by to mělo dostat do měsíce, maximálně do dvou. Téměř žádný úřad to ale nedodržuje. Někde to trvá rok.

Proč? Mají málo lidí?

Zásadní problém je špatné nastavení systému. Požadovaná stanoviska od takzvaných dotčených orgánů státní správy, kterých jsme u našeho aktuálního projektu Ekorezidence Hodkovičky museli oslovit rovných šedesát, by vůbec neměl získávat stavebník, ale stavební úřad, a to digitálně. Elektronicky by se mělo řešit vydávání územního

rozhodnutí a stavebního povolení. Aby každý mohl jasně vidět jednotlivé kroky a kdykoliv zkontrolovat, zda jsou dodržovány všechny lhůty. Průtahy totiž často způsobují i stavební úřady, které jednání neúměrně prodlužují.

Vraťme se k první otázce. Bude pro průměrného člověka byt za deset let dostupnější?

Žádné výrazné zlevňování nových bytů v Praze bych nečekal. Určitě ne u těch s průměrnou cenou kolem 85 až 90 tisíc za metr čtvereční, u těch by naopak letos mohla cena ještě o pět procent vzrůst. Nejdražší byty s průměrnou cenou přesahující 120 tisíc korun za metr čtvereční však už narazily na svůj strop a nemyslím si, že by tam byl prostor na zdražení. Pokud tyto byty nepatří do luxusní kategorie, budou muset v budoucnu zlevnit.

Takže jen potvrzujete, že ani v budoucnu - a to zvláště v Praze - byty moc dostupné nebudou.

Současný tristní stav se nám vůbec nelíbí. Strategie Ekospolu je založená na principu stavět velké množství bytů dostupných střední třídě. Ne pro bohaté. Když vezmu průměrnou cenu v Praze, tak ta je teď podle našich statistik 103,5 tisíce korun za metr čtvereční. Většina nabízených bytů nyní přesahuje stotisícovou hranici, což bylo ještě před pár lety vyhrazeno luxusním projektům. Dnes je to však standard a na jít něco levnějšího je opravdu pro-

blém. Jedním z mála projektů s nižší cenou jsou naše Ekorezidence Hodkovičky. Když jsme je začali prodávat, byla průměrná cena nabízených bytů 85 tisíc za metr čtvereční, i proto se tento bytový projekt už skoro vyprodal. Nicméně to jen dokládá naši strategii nabídnout dostupnější bydlení i za cenu nižšího zisku. Díky tomu až třetímu bytu prodáme na doporučení. Proto nám současné drahé byty vůbec nevyhovují.

Vždyt vítězí „bytové krize“ jste právě vy, developeri, prodáte teď i „neprodejné“ ležáky.

Samozřejmě, prodají se i byty, které by za normálních okolností byly neprodejné. Pomalé povolování staveb ale způsobuje to, že developeri mají v projektech dlouhodobě umrtné velké peníze. Když chceme stavět projekt, musíme vlastnit pozemek. Ekospol vlastní půl milionu metrů čtverečních pozemků určených k zástavbě v Praze a v Roztokách u Prahy. Na nich připravujeme sedm tisíc bytů v sedmnácti projektech. V těch 50 hektarech pozemků máme umrtných více než tři miliardy korun.

A ty pozemky se vám zhodnocují?

Ano, jejich cena neklesá. Ale to není princip developerské firmy. My potřebujeme mít relativně velký obrat.

Před lety jste zvažovali projekty také v Českých Budějovicích a v Plzni, ale vyhodnotili jste si, že tam není kupní síla. Nezačnete přece jen jednou stavět i v krajských městech, odkud se dá dojíždět do Prahy? Třeba v Pardubicích, v Ústí nad Labem.

Stavět velký projekt, to znamená více než 150 bytů a na to v Česku kromě Prahy není kupní síla, na rozdíl od Německa, kde je stejná kupní síla v Hannoveru jako v menším Göttingenu. Ještě trochu výjimka je Brno. Tam se realizovalo pár projektů. Kromě Prahy má smysl stavět bytové domy také v jejím nejbližším okolí.

Vy rád srovnáváte Německo a Česko. To se tam staví o tolik víc, třeba i rodinných domů?

Aktuální statistiky nemám, ale vím, že se tam stavějí i rodinné domy. Ale nevím, jestli víc než v Česku. V Německu však hlavně funguje nájemní bydlení úplně jinak, podíl lidí, který ho využívá, je výrazně vyšší. V Česku je vlastní bydlení stále považováno za společenský standard a většina lidí ho preferuje. Lidé se tu stěhují za pracovními příležitostmi jen do Prahy, z Prahy mi-

EVŽEN KOREC

malně. V Německu jde o systém mnohásobný.

Proč říkáte, že špatný stavební zákon poškozují lidi, kteří si kupují byty?

Spočítali jsme, že neúměrné průtahy při povolování zvýší cenu nového bytu o deset procent. Každý developer to promítne do ceny. Nejenže má náklady s povolením projektu, ale ještě má uloženy peníze v pozemku, na kterém nemůže záměr realizovat. A těch deset procent ceny bytu, když vezmu průměrné 2+kk v Praze, dělá 450 tisíc korun. Zkrátka naprosto nefunkční stavební legislativa.

Jak se za posledních deset let změnila kvalita průměrného bytu?

Změna v kvalitě bydlení není zásadní. Lidé si vybírají jiné obklady či vybavení, ale to souvisí spíš s vkusem. Zásadní změnou je trend zmenšování výměry bytu.

Prodávají se ještě byty bez parkovacího místa nebo balkonu či terasy?

Balkon už je dnes standard. Byty v přízemí by zase měly mít předzahrádky. Takové pak z nabídky zmizí nejrychleji.

Před lety se lákalo na nákup velmi malých bytů pod milion korun. Dá se něco podobného čekat i dnes?

Vzpomínáte si dobře, stavěli jsme velké projekty v Horních Měcholupech. Konkurence stavěla naproti (*Central Group - pozn. red.*). Tyto dva projekty stáhly kupní sílu nových bytů v Praze. Samozřejmě šlo i o marketing a těch bytů za milion bylo pár. Reálná cena garsonky tam ve skutečnosti byla 1,3 milionu korun. Dnes jsou cenově na úrovni 2,8 milionu korun.

Kolik bytů prodáváte cizincům?

U nás podle statistik je jen sedm procent zahraničních klientů.

Jak nedávné zpřísnění hypoték zmařilo s trh s byty?

Opatření České centrální banky vede k tomu, že třetina potenciálních klientů, zejména mladých lidí, nedosáhne na hypotéku. A tak si musí pořídit nájemní bydlení. Regulace trh poškodily. Na mou kritiku už reagovalo i vedení ČNB. Četli jste to?

Ne, ale četli jsme, že guvernér ČNB chce daňové potrestat lidi, kteří budou vlastnit dva a více bytů.

To je úplně nesmyslný nápad. Nedošlo by se to jen investorů, ale často i obyčejných lidí. Málokdo si uvědomuje, že tou více zdaněnou druhou nemovitostí by mohla být jeho vlastní chata či chalupa. Vlastní byt kromě pravidelného výnosu kolem pěti procent ročně znamená také vhodné zabezpečení na stáří. Jen ho musíte dobře vybrat a nepřepřít za neprodejný ležák. Není to přitom složité, zvládne to i laik, stačí držet se jednoduché rady. Znáte Korcovo pravidlo?

Že výnos z bytu je šest procent?

Trochu jsem jej upravil - na pět procent, aby platilo univerzálně. Cena bytu by neměla překročit dvacetinásobek ročního nájemného v dané lokalitě. Abyste si jednoduše porovnali, že cena není přemrštěná či předražena. Platí pro byty do 50 metrů čtverečních, pro ty větší je to pětadvaceti- až třicetinásobek.

Jak je na tom váš aktuální největší projekt na Zličíně?

Zličín - to nebude jen projekt bytů, ale kompletní infrastruktury. Postavíme tam mateřskou školu a připravíme pozemek pro novou základní školu. Vybudujeme lávku mezi Řepy a Zličínem. Náš projekt na Zličíně opět na trh vrátí cenově dostupné byty. Začít stavět bychom chtěli na konci roku 2021. Současná situace na trhu mě však mrzí, nepodnikám primárně kvůli penězům, baví mě i realizovat stavební historii Prahy.

Ale o peníze vám určitě jde také, jinak byste si nemohl dovolit koupit a dotovat zoologickou zahradu v Táboře.

To máte pravdu, provoz zoo mě stojí několik milionů korun ročně. Ale bez toho by to nešlo. Neznám žádnou soběstačnou zoo v Evropě. Ročně provoz dotují šesti miliony korun. Ale já mám ta zvířata fakt rád.

Developer

Evžen Korec (63) vystudoval na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy molekulární biologii. Působil na zahraničních univerzitách a po návratu v 90. letech založil developerskou společnost Ekospol, která po 28 letech na trhu postavila byty pro deset tisíc lidí. Velký milovník zvířat též provozuje zoologickou zahradu v jihočeském Táboře.