

Praha živí desítky neznámých developerů

Celkem se v České republice pohybuje odhadem kolem 150 stavitelských skupin nejrůznějších velikostí. Z čeho profitují?

Hana Filipová

Živí je to nejhodnotnější, co si lidé pořizují. Staví byty a domy, na něž si normálně vydělávající musí půjčovat a zadlužit se, protože naspořit několik milionů se většinou nepovede. Na trhu se díky hladu po nových nemovitostech i přes nedávnou krizi drží roky, přesto jejich jména takřka nikdo nezná.

Jak se vede malým developerům, kteří se pohybují mimo nejsilnější pětku? Kdo za nimi stojí a uživí vůbec pražský, potažmo český trh tolik stavitelských skupin?

„Reálně napočítáme jen v Praze zhruba 60 regulérních různě velkých a dlouhodobě fungujících developerských společností,“ říká Milan Roček, který spolu s poradenskou společností Deloitte stojí za portálem Cenovámapa.org, který porovnává počty prodaných nemovitostí a odhady tržeb jednotlivých firem v Česku, především ale v Praze. Také nedávno založená Asociace developerů odhaduje, že společností podnikajících v dané oblasti v Česku bude 100 až 150, možná dokonce více. „Desítky největších developerů v hlavním městě má zhruba 45 procent trhu, zároveň Praha představuje více než 60 procent z celého tuzemského trhu,“ upřesňuje manažer Petr Hána ze společnosti Deloitte.

„**Desítky největších developerů v hlavním městě má zhruba 45 procent trhu.**“

Za hranice metropole do měst jako Ostrava, Plzeň nebo Brno se pražští developeři vydávají jen velmi ojediněle. V regionech působí většinou významné místní firmy, které často kombinují stavební i developerské činnosti – v severních Čechách je silný Syner, v Brně a obecně na Moravě Trikaya, Imos Group či Unistav. Do stejné skupiny, čítající nejméně 10 členů – kde je development propojen s vlastní stavební činností –, pak k těm větším patří třeba Metrostav Development, Skanska či PSJ; střední „reprezentují“ Geosan Development, CTR Group anebo Moravská stavební – Invest (MS – Invest).

Tu v Brně už v roce 1998 založili Lubomír Malík, Vladimír Meister a Pavel Strnad a dosud jsou akcionáři. Všichni tři se do doby, než začali s vlastním podnikem, živilo jako stavaři a ekonomové. K soukromému podnikání byl jen krok. Teď mají za sebou „podnikatelskou plnoletost“, za 18 let existence firmy „vrhli na trh“ 3250 bytů i domů.

Z dat portálu Cenovámapa.org za leden a únor letošního roku vyplývá, že v nabídce mají více než stovku bytů, prodali jich zatím téměř 90 a jen za první dva měsíce roku utržili odhadem takřka 333 milionů korun. Horší období firma zažila v krizi, potvrzují to i veřejně dostupné výroční zprávy. V roce 2010 propadla společnost do ztráty přesahující 2,83 milionu korun, nyní jsou už výsledky příjemnější: v roce 2014 měla zisk 1,74 milionu při tržbách 475 milionů korun.

Kromě první desítky (viz grafika *Největší developeři... na straně 18*), kam patří podle tržeb a počtu prodaných bytů opravdu ti největší hráči jako Central Group, Daramis, Finep, Ekospol



Vitality Rezidence společnosti Satpo pod Petřínem je zatím ve fázi výběru dodavatele stavby.

Jak odlišit developery

(příklady nejznámějších)

a Skanska, je tak možné narazit na střední či menší developery, jejichž jméno nezná rozhodně každý, ale kteří mají za sebou klidně i desítky projektů (viz grafika *Jak odlišit developery...*).

„Trh nelze vnímat jako celek, například Ekospol má diametrálně odlišnou cílovou skupinu než my,“ tvrdí i Jiří Brůček mladší ze společnosti BM Develop, který patří mezi středně velké a menší developery – jak z pohledu počtu bytů, tak i velikosti firem. Takových se jen v Praze pohybuje podle odhadů zhruba dvacítkou. Spolu s ním tam spadá třeba developer Vivus, jenž staví v Uhřetíně, Kamýku anebo Lukách. Kontroluje jej společnost Pankrác, v jejímž roce stojí podnikatel a bývalý tenista Milan Šrejber. Za loňský rok měla firma prodat 263 jednotek téměř za 800 milionů korun.

Známé „firmy“ – Šrejber nebo Vítek

Dalším zajímavým podnikem jsou pak například V-Invest anebo Develop Invest, na jehož webových stránkách stojí, že byl založen lidmi, kteří do té doby působili v jedné z největších developerských skupin IPB Real anebo se podíleli na jejích projektech. Akciovka IPB Real přitom vznikla jako dceřinka později zkrachovalé Investiční a poštovní banky, novým majitelem se následně stala ČSOB, aby pak byla firma převedena pod konsolidační agenturu. Od té ji nakonec koupila lucemburská Orco Property Group, kterou nyní vlastní miliardář Radovan Vítek spolu se svou CPI. Když týdeník Ekonom žádal o rozhovor v Develop Investu, narazil. „O publicitu a zveřejnění informací nestojíme,“ řekla do telefonu pracovnice společnosti.

Do stejné skupiny středních a menších developerů ale patří i dva sdílnější podnikatelské subjekty: Satpo a zmíněný BM Develop. Jeho název je pro laiky nejspíš neznámý, přesto spousta z nich bude znát některou z jeho prací. Třeba „děravou“ dominantu lokality nedaleko sídla České televize. Luxusní Rezidence Kavčí Hory ani tři roky od dokončení nedokázala přitáhnout dostatek kupujících obvyklou cestou, takže nakonec šly v roce 2012 více než dvě desítky luxusních bytů do dražby.

Společnost založili Jiří Brůček a Jan Masojídek před 13 lety, v loňském roce došlo podle obchodního rejstříku k přerozdělení podílů, akcie drží pět lidí včetně Brůčkových synů. Celkem má firma na svém kontě necelou třicetku projektů, většinou šlo o menší stavby, jejichž hodnota ale menší rozhodně nebyla. I proto, že BM Develop míří hlavně na nejbohatší klientelu.

„Našími parametry, což jsou top kvalita a top lokalita, cílíme na ty, kteří to umí ocenit, ať je boom, anebo krize,“ vysvětluje zaměření firmy syn zakladatele Jiří Brůček mladší s tím, že i proto společnost nepocítila nijak významné krizové roky. Poslední zveřejněné údaje o hospodaření firmy spadají ale až do roku 2013: tehdy samotná BM Develop dosáhla podle dostupných informací z výročních zpráv zisku 111 tisíc korun. Jaké byly loňské výsledky, ale společnost odmítla komentovat. Většina developerů má navíc na každý svůj projekt založenou

novou samostatnou firmu, v tomto případě je tak možné najít v obchodním rejstříku angažmá například Jiřího Brůčka v BM Spiritka či Rezidenční bydlení Troja.

Teď se firma snaží vydělat například při výstavbě nových bytů v projektu La Crone na tříhektarových pozemcích u parku Ladronek anebo při totální rekonstrukci dvou domů v ulicích Kaprova a Valentinská na Starém Městě a administrativní budovy u metra Budějovická. Co se bytů týká, jen v prvních dvou měsících roku jich měl BM Develop v nabídce přes dvě stovky, prodaných ale pouze 28.

Odhad tržeb se pohyboval okolo 400 milionů korun, i proto, že průměrná cena za metr čtvereční patří k nejvyšším – přesahuje 120 tisíc korun.

Pro podobně náročnou klientelu, která nemá hluboko do kapsy, staví i Satpo. „Z hlediska nabídky prémiové kategorie v lokalitách, kde se pohybujeme, nevnímáme žádnou konkurenci,“ tvrdí manažerka marketingu společnosti Satpo Dagmar Pokorná. Firma podle zjištění portálu Cenovámapa.org na začátku letošního roku nabízela 162 bytů, odhadované tržby za stejné období byly 33,6 milionu korun. „Loni s ohledem na nižší nabídku dosáhly

naše prodejní výsledky 490 milionů korun, o rok dříve to bylo 550 milionů,“ tvrdí Dagmar Pokorná.

Pražský developer se po svém založení v roce 1994 specializoval hlavně na zprostředkování prodeje, postupně přes rekonstrukce půdních prostor ale přešel zcela do developmentu. Podle údajů z obchodního rejstříku je jediným akcionářem skupina Satpo Group B.V., registrovaná v Amsterdamu, nicméně podle informací, které má týdeník Ekonom k dispozici, je majitelem Jiří Pokorný, který figuruje jako jednatel společnosti Satpo Development či Satpo broker a od začátku ji celou firmu řídí a rozvíjí. Za sebou má více než 20 projektů; hodně velkých a dokončených

Velcí a specializovaní s působností hlavně v Praze

Central Group
Finep
YIT
Ekospol
Daramis
Trigema
Crestyl

1.

Velcí a středně velcí, kde je development spojen s vlastní stavební činností (zhruba 10)

Metrostav Development
Moravská stavební - Invest
Skanska
PSJ
Geosan Development
CTR Group

2.

Středně velcí a menší developeři (zhruba 20)

Vivus
Satpo
JRD
BM Develop
Codeco
Landia

3.

Zahraniční developeři (10 až 20)

AFI Europe
Horizon Holding
BCD Group
Star Group
FIM Group
MOTA Engil

4.

Součást velkých investičních skupin

Penta
CPI (Orco)

5.

Specializovaní na určitý segment (rekonstrukce, přestavby půd atd.) Pražská správa nemovitostí

Zdroj: Deloitte.
Cenovámapa.org

6.

měla mezi lety 2011 a 2013, kdy se ale trh vzpamatovával z krizového vývoje, a firma tak zažívala své nejtěžší období. „Ve skutečnosti bylo ale developerů, které semlela krize, relativně minimum. Většinou šlo o firmy, které byly na začátku krize na startu s prodejem a výstavbou nového projektu, nestály propad poptávky a nebyly schopné financovat bankovní úvěry,“ vzpomíná na dobu před několika lety Milan Roček. I teď jsou banky při úvěrování velkých projektů ostražitější, na druhou stranu, jak říká Petr Hána, jsou v tomto smyslu už všechny fígle prokouknuté. Třeba i to, že si sám majitel firmy odkoupil několik bytů ve svém projektu, aby mohl bance vykázt určitou „vyprodanost“ objektu už v momentě, kdy šel žádat o financování, a dostal tak třeba i lepší podmínky.

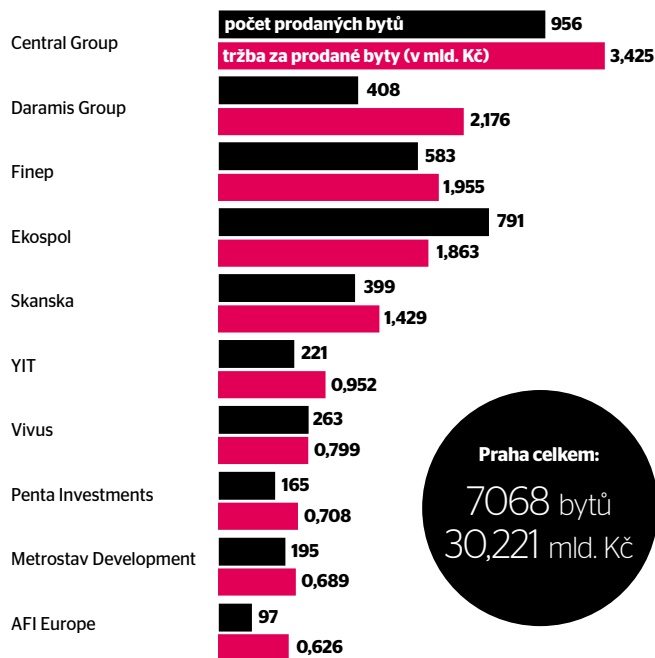
Trh je dnes oboustranně normálnější než před boomem v roce 2007. Ekonomice se daří, poptávka po bytech je velká, peníze jsou aktuálně velmi levné a nepočítaně je i dobrých projektů, tudíž není důvod financování rezidenčního developmentu jakkoliv zpříšňovat. Banky chtějí standardní podmínky. „Navíc banka rozhodně není nucena development financovat, pokud není přesvědčena, že jde o kvalitní projekt zkušeného hráče,“ říká Lenka Kostrounová, ředitelka útvaru Financování nemovitostí ČSOB. „U bytových projektů je ale stále nutný předprodej. V Praze a Brně je to kolem 25 až 30 procent, na méně rozvinutých trzích pak jde o 30 procent a více,“ přidává se také Pavel Kühn, manažer České spořitelny. Ta problémy s nesplácením ze strany developerských skupin nemá: veškeré výnosy z projektu jdou bance na splácení financování, které je přímo úměrné prodeji projektu. „Po kolaudaci navíc developerovi poskytujeme ještě jeden rok na splacení projektu, což se daří velmi dobře plnit,“ pochvaluje si současný boom Kühn. Samozřejmě se ale liší podmínky pro ty stavitelské skupiny, které úspěšně dokončily 15 nebo 20 projektů, od těch, které mají za sebou například pouze tři. A záleží také na trhu, kde se firma pohybuje. Spořitelna v současné době financuje desítky projektů, podobné číslo uvádí i konkurenční ČSOB, a to v hodnotě stovek milionů korun.

Zlaté časy jen tak nepřijdou

Teď se při prodeji bytů a domů vydělává velmi jednoduše, poptávka po novém bydlení je enormně vysoká. Nízké úroky hypotečních úvěrů a obecně levné peníze na trhu, za které si mohou půjčovat právě i developeři na své projekty, táhnou obor k rekordům: loni se prodej nových bytů zvýšil zhruba



Největší developeři roku 2015



Praha celkem:
7068 bytů
30,221 mld. Kč

Zdroj: Cenovámapa.org

Nedaleko Ladronky vzniká uzavřený v soukromém parku **projekt La Crone** od **BM Develop**.

o 15 procent, letos se za celý rok očekává další růst až o desetinu. Podle odhadů najde letos kupce až 7200 bytů. „Současný boom výstavby, podobně jako tomu bylo v letech 2006 až 2008, s sebou nese profesně dva proudy developerů – jednak ty, kteří to mají jako hlavní a dlouhodobý směr činnosti, jednak ty, kteří současnou vlnu zájmu vnímají jako jednorázovou příležitost,“ myslí si Petr Hána s tím, že na rozdíl od období před 10 lety jsou dnes ti druzí v menšině.

Tito takzvaní spekulativní investoři, spíše než developeři, se vezou na vlně zájmu o nové bydlení. Vždy tu byli, jsou a budou i v budoucnosti, k trhu to tak nějak patří. Jiří Brůček mladší oponuje, že trh se postupně kultivuje, a hlavní problém vidí v tom, že některé společnosti staví z nekvalitních materiálů. „Určitě je rovněž nezbytné zapracovat na zlepšení trhu realitních kanceláří,“ poukazuje na související obor Brůček mladší. Právě realitní kanceláře spolupracují velmi často s jinou samostatnou skupinou společností. Tou jsou zahraniční developeři financovaní penězi investorů, kteří většinou nemají vlastní kompletní infrastrukturu a prodej i další služby pro ně zajišťují zprostředkovatelé, například právě

realitky. Na pražském trhu jich podle odhadů Petra Hány operuje zhruba 10 až 20, nejvíce jsou tu zastoupena izraelská uskupení jako AFI Europe, BCD Group či Star Group. Podle údajů Cenovamapa.org tyto skupiny prodaly jen v Praze loni přes 350 bytů za více než 1,5 miliardy korun. Do výdělečného developmentu se také už před několika lety pustily velké investiční skupiny jako Penta Marka Dospivý: jejím hlavním rezidenčním projektem doplněným kancelářskými budovami je v současnosti Waltrovka v pražských Jinonicích, která má spolknout pět miliard korun.

Patří sem i Vítkova firma CPI, jež je jedním z největších majitelů maloobchodních ploch, ale rezidenční segment už také vyzkoušela. Kromě toho existuje řada specializovaných developerů nejrůznějších velikostí, kteří se orientují třeba na přestavby půdních prostor na byty či rekonstrukce bývalých činžáků jako Pražská správa nemovitostí miliardáře Václava Skaly. Jméno podnikatele žijícího dnes v Monaku nesl v názvu Bankovní dům Skala, který ale zkrachoval a stát jej musel sanovat více než třemi miliardami. Kromě toho Skala na začátku 90. let spoluzakládal později vytunelovaný fond Trend, z něž zmizela více než miliarda korun.

Přestože se zdá, že výstavba bytů zažívá nyní zlaté časy, i ona bojuje s problémy. Podmínky jsou dnes tvrdší, než byly před 10 či 20 lety, a to ve všech směrech. Vysoká poptávka naráží na výrazně silnější konkurenci i větší náročnost klientů. „Kromě toho je dnes neskutečná byrokracie s přípravou nových projektů, a tak pustit se do toho vyžaduje pevné nervy, trpělivost, čas a schopnost odolávat nejistotě,“ tvrdí Milan Roček, s nímž souhlasí i majitel jedné z největších developerských skupin na trhu, Dušan Kunovský z Central Group: „Hlavní brzdou je pomalé povolování projektů stavebními úřady. Od nákupu pozemku ke kolaudaci trvá příprava projektu bytového domu v průměru osm let, v řadě případů ještě déle,“ říká Kunovský. Ředitel Asociace developerů Tomáš Kadeřábek dodává, že tím pak jen dochází k růstu nákladů, které se promítají do konečné ceny. Vše tak stejně nakonec zaplatí



V karlínské
Rezidenci Trinity
od MS - Investu
má být do konce
letosního roku
dokončeno
107 bytů.

zákazník. Kromě toho šéf Central Group Kunovský tvrdí, že některé městské části jsou navíc po posledních volbách „protirozvojové“ zaměřené a povolování jakékoli nové výstavby je zde na bodu mrazu. Na dalších důvodech, které obor podnikání poškozují, se shodují všichni oslovení: jde o přehnané a neodůvodněné požadavky volených orgánů i státní správy, pasivitu kontrolních úřadů, neexistenci jasných, stručných a prosaditelných pravidel výstavby.

Nejlepší období tak mají zřejmě developeri za sebou. Roky 1998 až 2001, kdy byla obrovská poptávka a hlad po nových bytech, anebo léta 2005 až 2007, v nichž probíhal celoevropský stavební boom, se už nejspíš nevrátí. Asi každý z developerů má v paměti tvrdý náraz v podobě krize. „Trh už zase funguje a zároveň ještě normálně. Zatím se nepřehřál, lidé mají chuť nakupovat a peníze a developeri v sobě mají stále ještě pokoru po zkušenosti z krize,“ uzavírá Petr Hána z Deloitte.

60
procent

Takový podíl má
Praha na celém
developerském trhu
České republiky.

inzerce

EK009709-1

Trade Forum

Pozvánka na odbornou konferenci na podporu českého exportu

19. dubna 2016 od 9.00 hod.

Česká národní banka, Senovážné náměstí 866/30, Praha 1

RSVP do 15. 4. 2016,

bližší informace: Andrea Vojáčková, vojackova@mediaevents.cz

Generální partner:

HSBC  International
BUSINESS AWARDS

Partneři:


ČESKÁ EXPORTNÍ BANKA
CZECH EXPORT BANK


EGAP

WHITE & CASE


CZECH TOP
100

Záštity:


MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU


Ministerstvo zahraničních věcí
České republiky

Organizátor:


MEDIA
EVENTS
COMPANY