23. 1. 2008

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Realitní byznys nyní čekají horší časy

NADTITULEK: LUDĚK SEKYRA, GENERÁLNÍ ŘEDITEL A PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA HOLDINGU SEKYRA GROUP:

Skóre:	0.59
Název zdroje:	Hospodářské noviny
Datum vydání:	23.01.2008
Nadpis:	Realitní byznys nyní čekají horší časy
Strana:	19
Mutace:	Podniky a trhy
Rubrika:	reality
Autor:	Vladimír Kaláb
Náklad:	58615
Oblast:	Celostátní deníky
Zpracováno:	23.01.2008 05:10
Identifikace:	DCHN20080123030017 cz
Klíčová slova:	práva, advokátem, advokátní kancelář

NADTITULEK: LUDĚK SEKYRA, GENERÁLNÍ ŘEDITEL A PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA HOLDINGU SEKYRA GROUP:

V neděli skončilo ve švýcarském Svatém Mořici zasedání výkonné rady Globálního realitního institutu. Členem gremia je i Luděk Sekyra, šéf českého realitního a developerského holdingu Sekyra Group. Zasedání ve Svatém Mořici je jakýmsi realitním "Davosem". Přítomni jsou vždy představitelé světových bank i ředitelé předních realitních společností z celého světa. Letos byla dominujícím tématem krize amerických hypoték a její globální dopady. Prognózy odborníků jsou pesimistické: nemovitosti už nebudou tak atraktivní jako dosud.

HN: V nemovitostech skutečně existuje globální krize?

Nemovitosti jsou globálním aktivem, vedle surovin tím nejvýznamnějším. Jestliže krize v Americe vznikla zdola, tak v Evropě spíše shora. A to díky mediálním obavám, v hlavách analytiků a u některých přeopatrných bankéřů. V Česku, pomineme-li pokles akcií, v praktickém podnikání symboly krize nevidíme. Lze hovořit o oslabení poptávky v určitých segmentech, možná i o končícím realitním boomu, ale o klasické krizi s nesplácenými hypotékami, neprodanými byty či nepronajatými kancelářemi hovořit nelze. Současnou situaci nejlépe vystihl bonmot jednoho z účastníků. Podle něj jsou špatné dluhy v Americe, potřebné peníze v Asii a ropných emirátech a Evropa je někde uprostřed.

HN: Co to konkrétně znamená?

Závěr je ten, že v několika příštích letech nemovitosti jako investiční aktivum zřejmě nebudou tak

atraktivní, jako tomu bylo doposud. Trhy projdou určitou krizí, kvůli níž budou investoři vyžadovat vyšší výnosnost svých aktiv, protože se domnívají, že s ohledem na předpokládaný pokles trhu podstupují vyšší riziko. To se již dnes projevuje i na tuzemském trhu. Před půl rokem jsme byli schopni prodávat kvalitní administrativní budovy v Praze s výnosností pět procent. Dnes je problém prodat je za šestiprocentní roční výnos. Jinými slovy: snížila se absolutní hodnota těchto objektů. Investoři vyžadují vyšší kapitálové výnosy.

HN: Ovlivní tento vývoj i realitní trh v České republice?

Na rozvojových trzích střední a východní Evropy, tedy i v Česku, je průběh krize velmi mírný. Přesto ale do budoucna budou banky požadovat více vlastního kapitálu při financování nemovitostí a samozřejmě zvýší i cenu peněz. Určité dopady tu budou, ale v žádném případě nebudou tak drastické jako v USA či ve Velké Británii.

HN: Ovlivní tato situace i strategii společnosti Sekyra Group? V roce 2006 jste oznámili, že v následujících pěti letech budete ročně investovat do nemovitostí zhruba deset miliard korun. Daří se tento záměr naplňovat?

Za loňský rok představují naše investice, zahajované projekty, sumu zhruba osmi miliard korun. Naše strategie zůstává neměnná v tom, že se orientujeme na střední a východní Evropu, na regionální trhy. Působíme v oblasti administrativních budov, nákupních center a v oblasti rezidencí. Jsme soukromá společnost, netýká se nás pokles akcií, který vidíme u některých veřejně obchodovatelných společností. Jsem přesvědčen, že z té krize vyjdeme posíleni, neboť nám nabízí zajímavé akviziční příležitosti jak v oblasti realit, tak mezi developerskými firmami.

HN: To znamená, že chcete levně skupovat konkurenci?

K tomu se nechci vyjádřit, ale prostředky tu jsou, ať už jsou to naše možnosti nebo možnosti našich finančních partnerů nebo i zdroje ve fondech, na jejichž řízení se podílíme. Tyto zdroje rostou a rostou.

HN: Které fondy to jsou?

My v současné době uvažujeme, společně s finančními partnery, o vzniku fondu zaměřeného na východní Evropu. Poradensky se podílíme na řízení fondu CPDP, jehož majoritním vlastníkem je Česká spořitelna.

HN: Které projekty se skupině Sekyra Group loni podařilo realizovat?

Významným projektem, který zahajujeme, je revitalizace rozsáhlého areálu Nákladového nádraží Žižkov o celkovém objemu více než 13 miliard korun. Na šestnácti hektarech vznikne převážně rezidenční zástavba, více než 200 tisíc čtverečních metrů, a nově i přirozené centrum třetího pražského obvodu. Završili jsme development CS Centra, do něhož se loni přestěhovala významná část zaměstnanců České spořitelny. Uzavřeli jsme dlouhodobou nájemní smlouvu s největší tuzemskou stavební firmou Skanska CS na pronájem administrativní budovy v rámci našeho projektu Park Opatov. Dalším významným mezníkem pro naši společnost byla dohoda s ING Real Estate Development o společném podniku, zaměřeném na rozvoj dvanáctihektarové lokality v širším centru Olomouce. Projekt bude zahrnovat především nákupní centrum, ale i rezidenční a administrativní plochy. Realizujeme a připravujeme i několik významných projektů na Slovensku, Ukrajině a Rusku.

HN: Co vás loni nejvíce zklamalo?

Především růst stavebních nákladů. V uplynulých dvou letech stouply o více než padesát procent a v prostředí klesajících nájmů a mírně slábnoucí poptávky po bytech se stávají pro developery kritickým faktorem. Pokud k tomu přidáme zvyšující se cenu peněz, vyšší požadavky bank na vlastní kapitál, pak dopady těchto faktorů v marži developerů jsou citelné a řekl bych, že porevoluční realitní boom se zřejmě chýlí ke konci. Jde o dlouhodobější trend. Objekt, který jsme před třemi roky postavili za 200 milionů, stojí dnes půl miliardy korun.

HN: Před dvěma roky jste oznámil, že postavíte rezidenční objekt v Dubaji. Čtyřicet pater luxusních bytů, celkové náklady projektu na úrovni sto milionů eur. Jak vypadá tento záměr letos?

V Dubaji jsem uskutečnil investice do některých rezidenčních projektů, návratnost těchto investic je velice zajímavá, ale odehrály se mimo Sekyra Group. Jako skupina jsme se rozhodli, že budeme působit pouze ve střední a východní Evropě.

HN: V jaké fázi jsou jednotlivé loni ohlášené projekty v Česku?

U Smíchov City, patnáctimiliardové zástavby areálu Smíchovského nádraží, byla schválena koncepční a urbanistická studie budoucího využití areálu. Se zahájením výstavby počítáme do dvou tří let, dokončení poslední etapy předpokládáme v roce 2017. Pokračuje stavba Národní technické knihovny, která se vedle našeho dalšího multifunkčního projektu Dejvice Center stane budoucí dominantou Prahy 6. Naše dceřiná společnost České nemovitosti rozvíjí bývalý areál Nestlé, kde začala nabízet velmi atraktivní byty v rámci projektu BelariePark. Na jaře dokončíme ve Špindlerově Mlýně projekt Savoy, který se bude skládat jak z hotelové, tak i rezidenční části. V Bratislavě pokračuje výstavba multifunkčního projektu Cubicon.

HN: Jaké projekty zahájíte letos?

Již za několik týdnů začneme s výstavbou dvou projektů v Praze, prvním je Rezidence Korunní, druhým Centrum Malešice. Letos se dále počítá s pokračováním rozvoje Opatovského bulváru dalšími fázemi výstavby Parku Opatov. A předpokládáme, že se budeme výrazněji podílet na výstavbě nákupních center ve vybraných lokalitách České republiky.

HN: Loni zažila Sekyra Group personální zemětřesení. Firmu, kterou jste řídil sám, opustili dva vaši dlouholetí spolupracovníci a přišli noví manažeři, kteří se stali i minoritními vlastníky. Proč?

Nástup nového manažerského týmu je důležitou změnou v životě skupiny. Nastavili jsme jasnou manažerskou strukturu a korporátní pravidla v rámci Sekyra Group Real Estate, čili SGRE. A já osobně budu mít více času věnovat se strategii a vztahům s investory. Odcházející dlouholetí manažeři neupřednostňovali působení ve velké společnosti, která má ve svém portfoliu desítky projektů v několika zemích, ale chtěli se zaměřit na trochu jiný typ podnikání, zejména pak na menší rezidenční projekty, hotely a industriální investice. Plně to respektuji a pomohl jsem jim vytvořit podmínky.

HN: Angažujete se v propagaci projektů spojujících soukromý a veřejný kapitál, tedy PPP, dosud se ale tento způsob výstavby v Česku nijak neujal. Myslíte, že projekty PPP mají v Česku budoucnost?

Holding Sekyra Group zastřešuje vedle společnosti SGRE i společnost Sekyra Group Infrastructure, která se zabývá právě infrastrukturálními projekty. Připravujeme se na účast v tendru na výstavbu dálnice D3 z Prahy do Tábora a k rakouské hranici.

HN: Jaká je hodnota všech realizovaných a zamýšlených projektů holdingu Sekyra Group?

Hodnota se mění, působíme jako developer i jako investor, projekt postavíme a prodáme. V tomto okamžiku mají naše projekty hodnotu asi čtyř miliard eur, tedy zhruba sto miliard korun.

Luděk Sekyra

Kariéru milionáře a v současnosti majitele největší české realitní a developerské skupiny Luďka Sekyry (44) odstartovala změna politického režimu v roce 1989. Vystudoval práva, stal se advokátem a v praxi se stále častěji setkával s restitucemi. Svým klientům poté začal pomáhat s rozvojem získaných pozemků, až posléze transformoval advokátní kancelář v developerskou a realitní skupinu. V současné době Sekyra Group rozvíjí komerční projekty ve čtyřech evropských zemích a staví kolem tisíce bytů ročně.

http://HN.IHNED.CZ/c1-22813960-realitni-byznys-nyni-cekaji-horsi-casy

Zpracovatel: Anopress IT a.s.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz