

Pozemky docházejí, staví se ‚kde se dá‘



Volné parcely jsou v hlavní městě nedostatkovým zbožím. Otázka pro developery už nezní, kde chtějí stavět, ale co postavit tam, kde to lze či je vyhlídka, že to po změně územního plánu bude možné. To bývá nejčastěji v brownfieldech.

S potížemi při pořizování parcel pro výstavbu se setkala už téměř polovina developerů. Naopak jen pětina ze čtyř desítek šéfů firem, oslovených agenturou CEEC Research, nemá s pořizováním parcel problém. Developeri stabilně vnímají jako nejatraktivnější pro rezidenční výstavbu pozemky v blízkosti metra, nádraží nebo jiného dopravního spojení, na dru-

hém místě ohodnotili parcely v centru města. Dále pak velké pozemky v přilehlých městských částech a v dojezdové vzdálenosti do měst.

Letos na jaře někteří silní developeri začali kalkulovat s tím, že v důsledku koronavirové krize přijdou na trh parcely a projekty, jejichž majitelé budou mít problémy se splácením úvěrů

bankám. Očekávaný výprodej ale zatím nenastal. „Nemám pocit, že by trh byl zaplaven projekty nabízenými ve slevě, pozemků je nedostatek,“ konstatuje Martin Hubinger, šéf developerské společnosti Realism.

Veřejné soutěže netáhnou

Průzkum CEEC Research také zjišťoval, nakolik se developeri účastní státem vyhlašovaných veřejných soutěží o pozemky, stavby či jiné objekty. Ukázalo se, že jen desetina projektů vznikla na takto vysoutěžených parcelách. „Ve veřejných soutěžích se pozemky vhodné k výstavbě developerských projektů vysky-

tuji zcela výjimečně,“ říká Evžen Korec, majitel firmy Ekospol.

„Veřejnou nabídku pozemků a nepotřebných nemovitostí státu, státních institucí i měst a obcí sledujeme, ale v posledních pěti letech jsme se žádné soutěže ne-



Revitalizaci brownfieldů nejčastěji komplikuje čekání na změnu územních plánů.

účastnili,“ popisuje Ján Horváth, šéf realitní divize skupiny CTR. Většinou se podle něho totiž jedná o nemovitosti, u nichž musí investor následně projít celým povolovacím procesem výstavby, přičemž nikde nemá jistotu co, kdy a zda vůbec něco bude moci na pozemku postavit. „V tom se situace v České republice výrazně liší například od Německa, kde jsou všechny tyto parametry už v okamžiku vyhlášení soutěže jasné a vymahatelné, což dává investorovi předvídatelnost investice, a tedy i základní smysl se veřejně soutěže zúčastnit,“ vysvětluje Horváth.

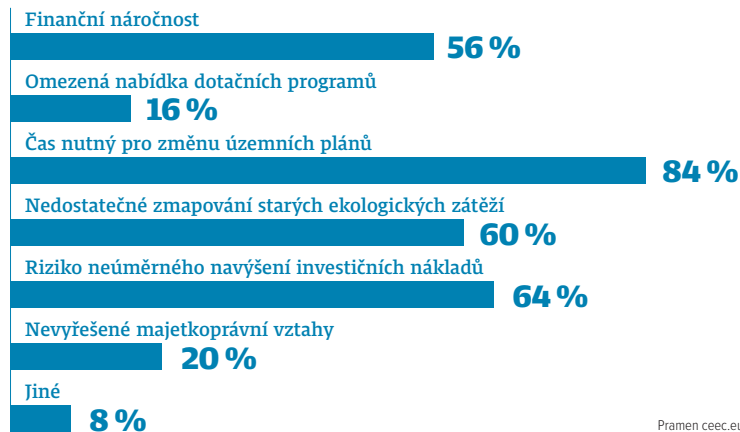
Vzhůru do brownfieldů

S úbytkem volných pozemků souvisí přesun do brownfieldů v posledních letech. Developeři postavili v nevyužívaných průmyslových či skladových areálech v průměru téměř třicet procent všech svých projektů. Skoro tři čtvrtiny dotázaných vyslovily názor, že stát nedostatečně podporuje obnovu těchto parcel, které se mnohdy nachází v atraktivních lokalitách měst.

„Letos dokončíme nový bytový areál, který vyrůstá v pražských Nuslích. Stojí na místě, kde byla až do konce 90. let mlékárna. Projekt jsme získali od soukromého subjektu. Žádnou státní či jinou podporu proměna tohoto brownfieldu nemá. Obnova areálu probíhá díky soukromým prostředkům. Vedle toho máme navíc v přípravě hned několik dalších projektů, jež jsou na místech původních brownfieldů. Jedná se o bývalé tovární areály nebo dnes už zanedbaná obchodní centra,“ uvedl developer Marcel Soural, majitel firmy Trigema.

Největší plochy pro budoucí bytovou výstavbu v Praze vlastní developer Central Group. V jeho portfoliu je přibližně 1,5 milionu metrů čtverečních pozemků, na kterých může podle sdělení firmy vzniknout přes 30 tisíc nových bytů. Z velké části jde právě o brownfieldy, na které se Central Group v posledních letech zaměřuje především.

Jaké vnímáte hlavní nevýhody ve výstavbě v brownfieldech? (možnost více odpovědí, odpověď ANO)



Pramen ceec.eu

Problémem bývá územní plán

Revitalizaci brownfieldů nejčastěji komplikuje čekání na změnu územních plánů. Jako nevýhodu uváděli developeři v průzkumu CEEC Research také riziko neúměrného navýšení investičních nákladů. Dále nedostatečné zmapování starých ekologických zátěží, finanční náročnost a nevyřešené majetkoprávní vztahy. Na posledním místě jmenovali omezenou nabídku dotačních programů.

„Aktuálně vlastnime dva brownfieldy na území hlavního města. Oba se nacházejí

ve fázi změny územního plánu, takže prozatím areály buď slouží svému původnímu účelu, anebo je využíváme k pronájmu nebytových prostor. Dosud jsme realizovali projekty jen v prolukách a takzvaně na zelené louce, takže zatím nemůžeme porovnat samotnou výstavbu, ale proces povolování už ano. Ten je u brownfieldů s ohledem na změnu využití daného území rozhodně delší,“ říká Petr Beneš, ředitel společnosti Geosan Development.

Na druhou stranu vidí pozitiva v posunu jednání s městskými částmi. „Daří se nám vést konstruktivní dialog, takže změna územního plánu i studie celého území dané místo jednoznačně pozvednou a doplní o chybějící funkce. Ať už nabídku moderního bydlení, kancelářských prostor nebo veřejného prostranství s dostatkem zeleně. I když jde o běh na dlouhou trať, výsledný efekt bude stát za to,“ věří Beneš.

Umrtné peníze

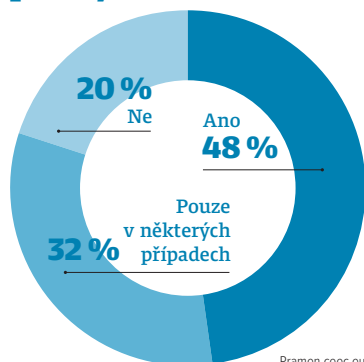
Podle Romana Dymáka, který řídí tuzemské finance izraelské realitní skupiny Horizon Holding, bojují investoři v tuzemsku s tím, že kvůli pomalému povolování staveb mají v pozemcích umrtné peníze

mnohdy na celá léta. „Podobné investice v Polsku a jinde nesou mnohem větší návratnost. Takto se tady pozemky stávají pouze předmětem spekulací s nulovým přínosem pro město,“ podotýká Dymák.

Zahraniční srovnání nabízí rovněž Ján Horváth z CTR Group: „Na brownfieldech realizujeme přibližně 80 procent všech projektů. Z hlediska podpory ze strany státu mohou srovnávat mezi Českem, Slovenskem a Německem, kde aktuálně realizujeme velké projekty o 15 až 20 tisících metrech čtverečních. Srovnání je následující: Česká republika - stavební povolení získáno zhruba po deseti letech od akvizice pozemku, žádné další podpory ze strany státu jsem si nevšiml. Slovensko - stavební povolení zhruba za 2,5 roku od akvizice pozemku, žádné další podpory jsem si nevšiml a místo toho samospráva uvalila na všechna nově vydaná stavební povolení jednorázovou sektorovou daň či, chcete-li, „poplatek za rozvoj“. Německo - stavební povolení získáno za dva roky od akvizice, zároveň máme jako investor nárok na dotaci na dekontaminaci území z evropského programu a dotaci za energeticky úspornou výstavbu ze spolkového programu. Součet obou dotací dosahuje několika milionů eur. Další komentář asi není potřeba.“

DENISA HOLAJOVÁ

Máte obtíže s pořízováním parcel pro výstavbu?



Pramen ceec.eu

Ve veřejných soutěžích se pozemky vhodné k výstavbě developerských projektů vyskytují zcela výjimečně.

Evžen Korec