

# Martin Louda: Investorům se vyplatí počkat >

Lidé se stále rozhodují především podle lokality. Až pak podle ceny. „Pokud stavíte domy blízko MHD, nejlépe u metra, za příznivé ceny a v rozumném standardu, svého zákazníka si vždy najdete,“ říká v rozhovoru ředitel SIDI Czech Republic, dceřiné pobočky izraelské holdingové společnosti SIDI.

## **E15: Proč jsou u nás dopady krize, a nejen v oblasti realit, mírnější než v Polsku, Maďarsku, Německu?**

Je to částečně tím, že nejsme tak zadluženi, a také tím, že naše ekonomika je postavena na zdravých základech. Plusem je pro nás také měnová politika.

## **E15: Projevily se problémy v evropských zemích poklesem zájmu o nemovitosti v Česku?**

Určitě ano. Například Britové či Irové výrazně omezili zájem o investice do nemovitostí u nás. Méně kupují i Rusové, i když to je podle mého soudu stále ještě nejpočetnější skupina zahraničních investorů.

## **E15: Až krize skončí, vrátí se?**

Nelze to vyloučit. Praha je město, které má potenciál. S kým se ale podle mě dá v blízké budoucnosti počítat, to jsou bohatí Číňané.

## **E15: Co u nás budou nakupovat?**

Třeba pozemky na stavbu svých nákupních center, čínských obchodních domů s dostupnými cenami pro nižší střední třídu. Ne že by se u nás už dnes neprodávalo zboží vyrobené v Číně. Mám však na mysli opravdu čínské značky. A také budou kupovat byty.

## **E15: Proč by měli Číňané kupovat v Česku byty?**

A proč ne? Praha je ve světě stále známější a oblíbenější. V Londýně, Paříži a jiných evropských metropolích už čínští podnikatelé jsou a propagují své značky. Dá se tedy očekávat, a nemusí to trvat dlouho, odhaduji maximálně tři roky, že se nevyhnou ani Praze.

## **E15: Vaše mateřská firma je izraelská. Jak se světová krize dotkla života v této zemi?**

Prší-li, prší na každého. Všude na světě má ekonomická krize nějaký dopad. Myslím, že izraelská zkušenost se v míře dopadu dá srovnat s tou naší. U nás i v Izraeli není situace tak tragická jako v Rusku, Maďarsku, Rumunsku či jiných zemích, nicméně oba státy se s problémy potýkají.

## **E15: Řada silných společností dnes uzavírá pobočky v zahraničí a soustřeďuje kapitál do centrál. Nebojíte se podobného osudu?**

Izraelští podnikatelé samozřejmě přehodnocují svou strategii, zmenšují portfolio a vyčkávají. Pokud jde o Evropu, SIDI chce v Česku zůstat. V Česku a Maďarsku. Například na rozdíl od Rumunska, kde jsme otevřeli a zavřeli pobočku postupně třikrát. V pomyslném ekonomickém cyklu jsme momentálně na dně, nebo se k němu blížíme.

To samozřejmě znamená, že nutně musí následovat odraz od tohoto dna. Ceny pozemků začínají klesat k reálným hodnotám. Investorům, našim i zahraničním se vyplatí počkat.



Foto SIDI Czech Republic

## **E15: Existují výrazné rozdíly na českém a izraelském trhu s realitami?**

Je jich více. Například chce-li izraelský zájemce hradit nemovitost prostřednictvím hypotečního úvěru, požaduje od něj banka minimálně třicet procent vlastních prostředků.

**E15: Tak už to ale u nás vypadá také...**

Ano, ale v Izraeli je to dáno zákonem! Jiný je také přístup izraelské společnosti k nejrůznějším slevám a bonusům, které pomáhají mnoha našim developerům v prodejnosti. Taková marketingová strategie v Izraeli téměř neexistuje! Snad jen v řádech několika procent.

**E15: Izraelští klienti nechtějí slevy?**

To asi ano, ale je tam jiná situace. Izraelská rodina si za život většinou nekupuje více než dva byty. Pokaždé je to investice, u které je nutná velká rozvaha. Pokud skutečně potřebují konkrétní byt, pak si ho koupí. A to i bez ohledu na to, jestli by k jinému dostali nějaký benefit.

**E15: Podle analýz mnoha developerů zasáhla krize nejvíce segment levnějších bytů, protože právě pro nižší střední třídu se staly hypotéky nejméně přístupné. Vy cenově dostupné byty stavíte, potvrdil byste takové analýzy?**

Ano, spadáme do středního segmentu. Ani startovací, ani luxusní byty. Krize se nás samozřejmě dotkla. Určitě dnes neprodáváme takovým tempem jako před rokem dvěma, když jsme dokonce tempo prodeje uměle „regulovali“.

**E15: Prodejce, který uměle reguluje prodej?**

Byly doby, kdy měli někteří klienti zájem koupit či rezervovat třeba 50 bytů. Ale my jsme se už tehdy obávali, že se ekonomický vývoj může zvrátit a takový investor pak nebude schopen svým závazkům dostát. Ale abych se vrátil k tomu, jak prodáváme v době krize. Lidé se podle mě stále rozhodují především podle lokality, až pak podle ceny. A pokud stavíte domy blízko MHD, nejlépe u metra, v místech s kompletní infrastrukturou a občanskou vybaveností, za příznivé ceny a v rozumném standardu, svého zákazníka si vždy najdete. Navíc se snažíme nabídnout klientům nějakou zajímavost. Teď jsme třeba v pražském projektu Krásná Hůrka otevřeli vzorový byt, který jsme ve spolupráci s jedním velmi známým severským výrobcem nábytku kompletně vybavili za 250 tisíc korun. Včetně koupelny, kuchyně, nábytku, doplňků. Chceme ukázat, že hezké bydlení opravdu může být dostupné.

**E15: Říkáte, že byt na metru a za rozumnou cenu si klienta vždy najde. Ale i vaše firma přistoupila na strategii slev - na byt 4+kk nabízíte slevu až půl milionu. Prodeje tedy nejdou tak, jak jste předpokládal?**

Ano, slevy nabízíme jako většina developerů, jdeme s dobou. Dosahujeme tak rychlosti prodeje, kterou jsme si určili pro tento rok.

**E15: Změnil se ovšem i přístup bank. Pro úvěrování projektů požadují i šedesátiprocentní předprodanost. Jak financuje SIDI své projekty? Plánujete aktuálně nějaký další projekt?**

Ano souhlasím, to je jeden z důvodů, proč nejsou vidět žádné nové projekty ve fázi realizace. Nové projekty SIDI jsou ve fázi přípravy. Je nutné přizpůsobit je aktuální situaci na trhu. SIDI používá vlastní peníze a bankovní kapitál. V krajním případě použijeme pouze vlastní peníze a projekt rozfázujeme na menší částky, což synchronizujeme se změnou platebního kalendáře klientů.

**> Společnost SIDI Czech Republic**

Byla založena roku 2006 jako dceřiná pobočka holdingové společnosti SIDI Investments. SIDI Investments podniká či podnikala v Maďarsku, Rumunsku a ČR. Patří do skupiny, jejímž majoritním vlastníkem je jedna z největších izraelských developerských společností B. Yair Building Corporation. SIDI Czech Republic se zabývá developmentem a výstavbou bytových a administrativních objektů a vyhledáváním vhodných pozemků pro výstavbu.



Vizualizace SIDI Czech Republic



**Aktuální projekt.** SIDI Czech Republic v současné době staví v Praze bytový komplex Krásná Hůrka

900006356

inzerce



KAJETÁNKA

Prodej objektu č. 1 právě zahájen, na **prvních 15 klientů** čeká **cenové zvýhodnění** – pro další informace kontaktujte prodejce.  
Projekt Kajetánka je unikátní obytný komplex, v Praze 6, který Vám nabízí luxusní ničím nerušené bydlení.  
Kajetánka má v plánu projít úplnou rekonstrukcí, rozrozeře se o čtyři luxusní domy a spolu s renovovanou ORANŽERÍÍ bude pyšnit prvotřídními byty.

**Bonus**  
Bonus Group

www.BONUSGROUP.cz

Volejte

246 090 24