



Lidé chtějí větší byty než před covidem

Během pandemie nečekaně vzrostl zájem o větší byty než se dvěma pokoji. Lidé do nich chtějí uložit peníze, ale zároveň v nich i bydlet, míní **Leoš Anderle**, místopředseda představenstva a **výkonný ředitel Sekyra Group**. Na pouhou investici totiž volili menší varianty. Trh s bydlením je podle něj konzervativní. Přesouvání práce z kanceláří do domovů narazí na skutečnost, že **zařídit si doma pracovní místo je drahé**.

Roman POSPÍŠIL

E15 Po jak dlouhé době začínáte stavět na Rohanském ostrově?

Smlouvou s hlavním městem Praha na odkup pozemků jsme uzavřeli v roce 2008. Takže projekt připravujeme třináctým rokem. U Smíchov City, kde jsme stavbu zahájili na podzim, jsme kopli do země po šestnácti letech příprav.

E15 Změnil se za tu dobu přístup města k podobné rozsáhlým projektům?

Před těmi, řekněme, patnácti lety v Praze ještě vůbec neexistovala územně plánovací politika rozvoje brownfieldů v jejím centru. Přitom je to v zájmu města, aby se nestavělo jen na hranicích aglomerace, ale i uvnitř.

Při určité hustotě zástavby se totiž zlevní její provoz. Do-

konce i městská doprava může být soběstačná. Protože dojde k větší koncentraci lidí, zkrátí se vzdálenost a tak dále.

Praha ovšem této teorii dlouho odolávala a dospěla k ní až za pana náměstka a posléze primátora Hudečka. Teď se kromě našich projektů rozjíždí i okolo Masarykova nádraží, zajímavými lokalitami jsou Holešovice-Bubny, Bohdalec-Slatiny a řada dalších.

E15 Během té doby, kdy jste své projekty připravovali, přišla hypoteční krize a teď covid. Ceny bytů rostou, ale přitom zažíváme

propad ekonomiky. Jaký bude podle vás další vývoj? Co s námi koronavirus ještě udělá, skutečně nevíme. Naštěstí se ale zdá, že dnes to funguje trochu jinak než po hypoteční krizi v roce

2009. Poptávka naopak spíš roste.

E15 Proč?

Investoři zjevně považují nemovitosti za bezpečný přístav v době nejistot. Také roste poptávka po větších bytech. Napříč realitním trhem dnes vidíme, že okolo poloviny projektů tvoří racionální 2+kk. Zbytek jsou většinou jednopokojové a třípokojové byty.

Ovšem právě teď začali mnohem víc přicházet klienti s poptávkou po bytech větších. V Rohan City jsme kvůli tomu zásadně upravili skladbu bytů v jednom ze dvou domů, kde už jsme začali s prodejem. Přestože byl projekt navržen už v roce 2013, byl naštěstí připraven modulárně a bylo to možné. Nicméně je to znatelná změna trendu.

»

» **E15 Máte pro ni vysvětlení?**

Řekl bych, že lidé stále hledají možnosti pro uložení svých peněz. To už tu bylo dřív, kdy si klienti koupili jeden dva menší byty a pronajímali je. Teď si ale myslí, že do nemovitostí chtějí uložit peníze a zároveň v nich bydlet. Pokud se to potvrdí, bude to podle mě pro město jen zdravé, protože u nájemního bydlení je velká fluktuace. Takto se budou vytváret stabilnější komunity, jako tomu bývalo v minulosti.

E15 Hovoří se také o opouštění kanceláří, protože firmy zjistily, že lidé mohou leccos udělat z domova. Ovlivní to záměry developerů?

V našich rozsáhlých multifunkčních projektech dlouhodobě upřednostňujeme bytovou funkci. Zároveň je však dobré mít zde i místa pro práci, rekreaci a dostatek obchodů a služeb v parteru. Jinými slovy tvoříme město krátkých vzdáleností. V prvních návrzích byl podíl bydlení přibližně poloviční, dnes dosahuje až 70 procent. Kancelářské budovy přitom používáme k tvorbě jakési clony, která bytům dodá klid a oddělí je od rušných komunikací.

U kanceláří je už léta vidět obrovsky rychlý vývoj. Ale spíš směrem k pohodlí zaměstnanců. Opouštějí se koncepty jako open space a celkově investoři směřují k lepšímu pracovnímu prostředí. V minulosti je zajímaly hlavně pořizovací náklady, následně řadu let náklady na provoz. A nově je to kvalita prostředí, tedy dopady na zaměstnance.

E15 Kvůli tlaku na udržitelnost?

Nejen kvůli tomu. Náklady na provoz během životnosti budovy několikrát převyší náklady na její pořízení. A pokud zdravým a spokojeným zaměstnancům díky kvalitnímu prostředí stoupne produktivita práce, tak se to také projeví na hospodaření. Ekonomický efekt může být v porovnání s počáteční investicí opět násobný.

Naopak u bydlení je podle mě trh konzervativní.

Nemyslím si, že by lidé prahli po práci z domova. I v naší firmě vidím, jak lidem chybí sociální kontakt. Nehledě na to, že v kanceláři se kolikrát bezděky inspirujete od kolegů, podprahově vnímáte, co dělají ostatní, a máte přehled, co se ve firmě děje.

Nečekám, že by si lidé chtěli ve svých bytech vytvářet nějaké pracovny či pracovní kouty. Ceny jsou vysoké, nové byty bývají menší než ty staré a zařídit si třeba šest metrů čtverečních na práci znamená obětovat jeden milion korun. To by člověku musel přispívat zaměstnavatel, který de facto ušetří pracovní místo. A musela by tam být garance, že tak bude činit dlouhodobě. Málodko také doma dokáže separovat čas na práci a soukromí.

E15 Ceny bytů nerostou jen kvůli nabídce a poptávce, ale taky kvůli nákladům. Čím to je, že jejich růst v posledních letech akceleroval?

Nejvýznamnějším faktorem je cena práce a stavebních materiálů. Další ze základních věcí je příprava projektu. Dříve územní řízení trvalo devět měsíců a stavební povolení šest. V okamžiku, kdy se lhůty protáhly na mnoho let a zcela přestaly být předvídatelné, velcí nadnárodní developeri z českého trhu odešli.

Protože ať děláte projekt tři měsíce, nebo deset let, pořád celou dobu platíte projektový tým. Zároveň čas snižuje návratnost investice. Jako když si koupíte kamion a to, co jste měli v plánu ujet za rok, ujedete za šest let, navíc celou dobu necháte běžet motor. A ještě po třech letech zjistíte, že už nevyhovuje předpisům a musíte do něj znova investovat.

Dalším faktorem jsou vysoké ceny pozemků. Je jich málo. V některých lokalitách sice jsou, ale nemůžete na nich stavět.

E15 Nezdražují jen projekty, ale i rodinné domy a jejich rekonstrukce. Tedy hlavně kvůli práci?

Ano. Cena práce je v současné době pro cenovorbu zcela zásadní. Ale je tu ještě jeden faktor. Stavíme zcela jiný produkt než před deseti



V minulosti investory u kanceláří zajímaly hlavně pořizovací náklady, následně řadu let náklady na provoz. Nově je to kvalita prostředí, tedy dopady na zaměstnance.

lety. Do staveb se promítla celá řada nových norem, což zvýšilo kvalitu, ale zároveň ubralo část ploch určených k prodeji a navýšilo cenu. Dneska v bytech pomalu ani nemusíte topit, jak stěny a okna izolují. To spíš v létě máte problém s přehříváním.

U kanceláří jsem o tom již hovořil. Staví se úplně jinak, protože zmíněný tlak na pohodlí zaměstnanců je obrovský. Česko je jedním z lídrů v certifikaci udržitelnosti a energetické šetrnosti budov podle certifikátů LEED a BREEAM. Ty už považujeme za samozřejmost. Při certifikaci budovy WELL, která hodnotí spokojenosť jejich uživatelů, však můžete ziskávat body za kategorie jako výživa, mysl či komunita. Je to další vývojový stupeň.

S tím vším pak souvisí i obrovské nároky na dokumentaci. V minulosti měla územní rozhodnutí tři stránky. Naše územní rozhodnutí v případě první etapy Smíchov City jich má více než sto. Rozhodnutí o vlivu na životní prostředí jich má paděsát. Totéž platí právě pro technickou dokumentaci. V Německu platí, že razítko projektanta představuje určitou odbornou garanci. Tady ne a všechno musíte rozpracovat do podrobností.

E15 Změní něco novela stavebního zákona? Odborníci ji chválí, ale někteří i kritizují. I proto, že vrací délku řízení na dobu, která byla dřív normální.

To je bohužel pravda. Ale celkově vnímám novelizaci pořád jako pozitivní posun. My především potřebujeme nezávislý, časově předvídatelný a přezkoumatelný

proces. Samosprávy samozřejmě musejí být účastníkem řízení a mít významnou pozici v územním plánování. Dnes ale mnohdy ovlivňují věci, které jim ovlivňovat nepřísluší.

Dobrá je také plánovaná integrace povolení do mnohem menšího počtu. Měly by se zkrátit lhůty na řízení, ale bohužel se zdá, že ani v budoucnu nebudou závazné. Návrh taky umožňuje sdílení kapacity stavebních úřadů. Ty v Praze nemají dostatečnou kapacitu, a přestože jedou naplně, tak vzhledem k nesmyslné složitosti předpisů nestihají. Ale jsou i obce, kde je stavební úřad zřízen, ale není obsazen, což je nyní úplně patová situace.

E15 To zní jako z absurdního románu.

Leoš ANDERLE (45)

- Je místopředsedou představenstva a výkonným ředitellem Sekyra Group.
- V developerské společnosti pracuje téměř 20 let.
- Vystudoval České vysoké učení technické v Praze, konkrétně konstrukce pozemních staveb.



Když chcete stavět, musíte na stavební úřad, a on tam nikdo není. Zná to komicky, ale je to dost vážné. Novela to má řešit možnosti tu neexistující kapacitu nahradit odjinud. Když se novelu nepodaří prosadit, budou volby a zas to bude na léta.

E15 Popisujete něco, co vypadá jako šílený chaos. Jak se v tom dá fungovat?

Víte, co je hrozné? že dnes dáváme na trh produkt, který jsme začali kreslit v roce 2011. Dvakrát jsme jej předělávali po změně předpisů.

Platilo třeba nesmyslné pravidlo, že hygienické normy na hluk musíte plnit dva metry před fasádou. Takže tam máme dva metry hluboké lodžie, které měly zasklenou stěnu. Zbytečně, protože dnes to neplatí. Lodžie už ale neodstraníte, protože by to trvalo další roky. Tohle všechno výstavbu prodražuje.

Kolegové ze zahraničí naškolsí dokumentaci a během roku mohou začít stavět. Povolovací řízení je ostudou tohoto státu. Když pak takový projekt patnáct let připravujete a po etapách dvanáct let stavíte, tak je to celogenerační záležitost. Alespoň pro mě.

E15 Co předeším kromě povolovacích řízení činí přípravu tak dlouhou?

Když jsme s těmito velkými projekty začínali, trvala změna územního plánu dva až tři roky. Následně se tyto procesy prodloužily, v případě Smíchova to trvalo patnáct let. Změny ve stavebním, zákoně otevřaly stavební řízení stále většimu a většemu počtu účastníků, až se nakonec celá ta procedura stala absolutně nefunkční. V mnoha případech se třeba legislativní norma nezměnila, ale změnil se její výklad. Objevily se i nové možnosti, jak zvenku do celého procesu intervenovat.

Naštěstí ohledně našich velkých rozvojových projektů panovala v zásadě shoda, výrazně tomu pomohla participace projektu, tedy jeho prodiskutování s veřejností. Řada připomínek veřejnosti přitom byla velice racionální a projekty jsou díky tomu kvalitnější.