

Pavel Sehnal, SPGroup: Krize dává větší prostor kvalitní architektuře



Author: SF / Petr Bým | Published: 08.09.2011

Vaše skupina má dosti široký záběr - od pojišťovnictví, přes polygrafii až po výstavnictví. V neposlední řadě podnikáte také v oblasti realit - jaké má toto angažmá pro SPGroup význam?

SPGroup dnes tvoří zhruba padesátka firem s 3500 zaměstnanci. To mimo jiné představuje majetek v řádu miliard korun. Investorské poučky mluví o tom, že je užitečné a dlouhodobě efektivní přibližně třetinu investovaných prostředků nasměrovat do oblasti nemovitostí. Reality jsou stabilizující prvek, jejich hodnota v čase neklesá, dokáží pohlcovat inflaci a tedy zabránit znehodnocování majetku. Stejnou roli hrají reality i v našem portfoliu. Koneckonců ani hyperinflace není zdaleka pojmem minulosti, nedávno ji zažívalo například Rusko.

Jak je vaše realitní portfolio v současnosti?

Nějaké nemovitosti vlastníme, především čestlický aquapark a hotel v téže lokalitě. Do realit ale také investujeme, obchodujeme s nimi a máme i developerskou divizi.

Čím ta se dnes - v nelehkých pokrizových dobách - zabývá?

Ani z obecného hlediska, ani v struktuře naší skupiny to není aktivita nějakých závratných rozměrů. Řekl bych, že jsme v našich poměrech středně velký developer, dnes s výhradním zaměřením na rezidence. V praxi to představuje přibližně 50 - 100 bytů ročně.

Kolik dnes máte projektů?

V chodu je jich osm, a to v různých stádiích realizace. Z hlediska objemu je zhruba třetina už dokončena a téměř prodána - zbývá posledních 20 - 25 % bytů. Druhá třetina se staví. Na podzim budeme například kolaudovat projekt Rezidence Baranka. Jde o bytový dům na pražském Žižkově a zhruba čtyři desítky bytů vyššího standardu, v cenách 60 000 - 65 000 korun za metr čtvereční. A několik projektů ve stadiu přípravy.

Dnešní doba rezidenčnímu developmentu právě dvakrát nepřeje, odbytové potíže trvají?!

Poptávku po našich projektech se snažíme akcelarovat pestřejší nabídkou. Třeba v projektu Na Beránku

budeme nabízet různé typy bydlení - villadomy, řadové domky, rodinné domy běžného typu i byty. Podobně postupujeme v Plzni, kde jsme původně plánovali stovky bytů. Projekt v tomto smyslu přepracováváme, také jsme ho rozdělili do několika fází či etap. Ne úplně ideální situaci na trhu čelíme koncentrací na menší a atraktivnější projekty, u nichž lze počítat s tím, že zákazníci se najdou přímo v samotné lokalitě. Lidé rádi zůstávají tam, kde už to znají a mají osobní vazby. Podmínky pro nějaké velkorysejší projekty na zelené louce v řádu stovek nebo dokonce tisícovek bytů tady dnes opravdu nejsou.

S nějakou expanzí vašeho developmentu tedy nepočítáte?

V nějakém delším časovém horizontu bychom se chtěli posunout k nějakým 100 - 200 rezidencím za rok.

Leckteré developery nedávná realitní krize citelně zasáhla, jiní si ji pochvalují jakožto nutnou a užitečnou korekci trhu. Jak to vidíte vy?

Řekl bych, že rozsah našeho developmentu je stále stejný, krizí jsme tedy v tomto ohledu nijak neutrpěli. Co se obchodu týká, naši realitní kanceláři AAbyty proteče měsíčně přibližně stovka bytů. To je méně než před krizí, takže tady jsme ji pocítili. Ale ve sféře obchodu a investic nám krize zase přinesla nové příležitosti.

Jaké?

Když zůstanu v oblasti developmentu, tak fenoménem doby jsou potíže s dokončováním, prodejem i nastartováním rezidenčních projektů. Obrací se na nás banky i samotní developeři. V některých případech děláme to, co se označuje jako construction management, prostě stavbu dokončíme, ale už spíše v režii věřitele. U již zkolaudovaných rezidenčních staveb zase vykupujeme jako celek zbývající neprodané byty. Nedávno jsme takto získali 13 luxusních rodinných domů. U projektů teprve startujících zase prostřednictvím našeho realitního fondu zajistíme nákupem bytů potřebnou úroveň předprodeje, požadovanou úvěrujícími bankami. S těmi předprodeji je dnes totiž svízel, na trhu je velké množství hotových bytů, z papíru se prodává obtížně, a to dopadá i na slibné a perspektivní projekty.

Vzhledem k situaci na trhu a tomu, co se povídá v jeho zákulisí, musíte na tomto poli mít práce více než dost?!

Samozřejmě nikoli každou nabídku akceptujeme, všechno důkladně vyhodnocujeme, požadujeme také rozumný diskont. Řekl bych, že se dohodneme tak v jednom případě z 15.

Takže vám, resp. SPGroup krize víceméně prospěla.

Rozhodně přinesla nové příležitosti a šance. Mne osobně také těší, že současný vývoj potvrzuje či vede k tomu, oč se v našem developmentu snažíme už delší dobu: dát větší prostor kvalitní architektuře. Samozřejmě, u malých projektů s třeba 10 - 20 domky se v tomto směru nedá mnoho dokázat, tam je ten ryze ekonomický pohled a prodejní potřeba limitující, u větších projektů se ale do náročnější architektury vyplatí investovat. Nápaditost, nekonvenčnost a nadčasovost architektonického řešení je vždy ve prospěch díla. Myslím, že v zájmu úspěchu na trhu bude do budoucna development tíhnout jednoznačně tímto směrem.

Nedávná panika na burzách a potíže s eurem oživily obavy z návratu krize, jejího opakování. Jsou oprávněné?

Podívejte se, v indiánských kmenech o důležitých věcech rozhodovaly rady starších, lidé seniorního věku s dostatkem životních zkušeností. U nás mají rozhodovací procesy v rukách generace výrazně mladší. Politiku řídí lidé průměrného či nižšího věku, a když to trochu přeženu, tak finanční trhy ovládá mládež. Absence životních zkušeností vede k přestřelování oběma směry. Svět politiky i ekonomiky tak občas ovládají nálady

a paniky, které nemají reálný základ. Moudrost a zkušenosti starších generací nám prostě trochu schází.

Schází i vám?

Myslím, že naše generace podnikatelů, Kellner, Bakala, Komárek i Sehnal, má unikátní zkušenosti. My jsme během jednoho života zažili několik sociálních a ekonomických systémů. To, co se nazývalo socialismus, pak kapitalismus volné soutěže a nyní kapitalismus přece jenom už nějakým způsobem regulovaný. To byla jedinečná a neopakovatelná příležitost, kterou jinde neměli.

Vztah developmentu a architektury bude jedním z hlavních témat konference Křižovatky architektury, která se bude konat 15. září 2011 v Ballingově sále Národní technické knihovny v Praze. Třetí ročník této konference se zaměří na téma celospolečensky aktuální - veřejný prostor městský či příměstský a jak architektura ovlivňuje život společnosti. K diskusi budou přizváni zástupci komunální sféry, státní správy, akademické obce, dále architekti, urbanisti a developeři. Bližší informace o konferenci a jejím programu najdete na www.krizovatkyarchitektury.cz.

08.09.2011 08:58, SF / Petr Bým