

Leoš Anderle, Sekyra Group: jsme dobře osluněni



Author: Petr Bým | Published: 12.03.2013

Jak vlídně dnes svítí sluníčko na Sekyra Group v 17. patře Sluneční věže?

Samozřejmě je pro nás potěchou, že jsem v centru dění, sídlíme dnes ve skutečně strategické lokalitě. Takřka doslova z oken dohlédneme na naše velké projekty, nebo k nim díky metru máme rychlou a krátkou cestu. Navíc jsme se stěhovali v okamžiku, kdy se právě tyto pro nás zásadní projekty začaly po delší době zase trochu hýbat. Takže jsme osluněni opravdu dobře.

Zle jazyky ovšem tvrdí: Kdepak Sekyra, ti odcházejí ze scény, před pár lety měli dvě stovky lidí, dneska sotva dvacet!

(Smích) Povídá se leccos. V dobách, kdy jsme měli nejširší tým - včetně našeho slovenského výsadku -, ho tvořilo 140 - 150 lidí. Před pár lety jsme se ale z různých důvodů rozloučili s divizí facility managementu a rovněž asset managementu. Současně se sloučily Sekyra Group a České nemovitosti. To byly hlavní příčiny našeho personálního zeštíhlení. A samozřejmě - projektů je méně, i to přineslo personální redukci. Dnes má naše skupina kolem 50 pracovníků.

Trh i jeho aktéři se mění - a nálada v profesní komunitě také. Na poslední konferenci Stavebního fóra zněl takřka jednohlasný chór „Takhle krize nevypadá!“. Jak to vidíte vy?

Ano, dnes už nemá cenu mluvit o krizi či nějaké mimořádné situaci. Žijeme v nových poměrech, je to nový normál, objem trhu je prostě menší. Platí to hlavně pro trh rezidenční: prodej má pravidelné tempo, objemy nejsou nijak katastrofálně nízké, dá se už zase spolehlivě predikovat. Na kancelářském trhu je nicméně situace horší. Jednak investoři mají bez výjimky zájem jen o prvotřídní objekty v atraktivních lokalitách, jednak je problém s pronájmy. Typický nájemník dnes poptává 300 - 400 metrů čtverečních,

obsazovat takto třeba 10 000 metrů je složité. Navíc funguje sekundární trh, podíl podpronájmů na poptávce je vysoký, čistá absorpce trhu je nízká.

Zastavme se ještě u výstavby rezidencí. Před časem jste vyjádřil obavu z poklesu její kvality, hlavně kvůli enormnímu tlaku na cenu. Vyplnila se?

Lidé dnes hodně sledují absolutní cenu v souvislosti se svou potřebou. Chtějí třeba byt 2 + kk, a to za nejnižší konečnou cenu, co platí za metr čtvereční je příliš nezajímá. Výsledkem je proto zmenšování výměr. Takže z bytů mizí ty komfortní metry, svou povahou jakoby nadbytečné, ale pro kvalitu života podstatné. Optimalizují se také společné prostory. Dřívější, řekněme, velkorysejší přístup je dnes pro staré projekty handicapem. My proto všechny naše projekty v tomto smyslu předěláváme. Já neříkám, je-li to dobře či špatně, je to prostě nová situace. Navíc se nám změnilly normy pro garážová stání a zpřísnily požadavky na energetickou náročnost. To jsou pro celý rezidenční trh velmi významné změny.

Pojďme do praxe - na čem nyní děláte?

Doprodáváme projekty Korunní, tam zbývá ještě asi čtyřicet bytů, a Belarie. A s pány architektky Lábusem a Chalupou začínáme pracovat na druhé etapě Belarie. Na trh jsme také uvedli menší bytový projekt v Dolních Počernicích. Ten by měl být hotov do konce roku, v jehož druhé půlce nastartujeme také jakési jeho pokračování - jde o sousední pozemek přilehlý ke golfovému hřišti Black Bridge, kde budou parcely pro rodinné domy, z nichž bychom chtěli část i realizovat.

A vaše velké projekty?

Doufáme, že bude dokončen proces schvalování změny územního plánu Smíchova. Tam bychom totiž chtěli začít stavět co nejrychleji - tato část Prahy 5 je dnes výjimečná, poptávka po kancelářích tady převyšuje nabídku. A na obzoru je start I. etapy Rohanského ostrova. Jde o osm domů, celkem 50 000 metrů čtverečních, půl kanceláře, půl byty.

Prožíváme jakousi legislativní smršť - novela stavebního zákona, nová energetická legislativa, nový občanský zákoník a mnoho norem s ním spjatých, třeba katastrální zákon. Jak se s tím vyrovnáváte?

Já si myslím, že jsme schopni se s tím vším vypořádat bez problémů. Jestli nám ale něco dělá vrásky na čele, pak je to vytváření koncepcí, které neberou ohled na konečného spotřebitele. Tady mám na mysli třeba energetické úspory. O jejich prospěšnosti jistě nemá cenu diskutovat, ale my nemáme žádný mechanismus, který by trhu pomohl vyrovnat se s nimi bez větších otřesů. Všude jinde existují nějaké subvenční systémy, je nakonec lhostejné, zda-li podporu inkasuje stavebník či kupující. U nás nic takového není, takže lidé se musí vypořádat s minimálně 5% nárůstem ceny, a to jsou docela velké peníze. Prostě se řeklo „a“, ale schází to „b“, Vlastně stejné je to se státní bytovou politikou, respektive záměrem akcelarovat výstavbu nájemního bydlení. Podpora vlastnického bydlení se skutečně vytrácí, zmíním třeba restrikce ve sféře stavebního spoření, ale zase tu není to „b“. Tuzemské ekonomické poměry komerční výstavbu nájemních domů neumožňují, tady je zapotřebí státní intervence. Ta ale neexistuje, takže zatím jde jen o proklamace.

Našel jsem Leoše Anderleho na Facebooku, ale je to nějaký Kalifornčan. Jak jste na tom se sociálními sítěmi vy a Sekyra Group?

Nijak jsme tomu nepropadli. Sám mám profil na Linkedlnu, ale to je spíše profesní databáze, a snad ještě i na Facebooku. Ten jsem si zřídil v době, když jsme mapovali, jak sociální sítě využít v našem marketingu. Výsledky nebyly valné: v porovnání s tradičnějšími cestami, internetem či tištěnou reklamou, nám prodejní potenciál sociálních sítí přijde malý a cena vzhledem k nízké konverzi klientů vysoká. Samozřejmě vnímám sílu sítí jako prostředku k formování názorů veřejnosti, to ukázaly třeba prezidentské volby, ale to je něco jiného než prodej. Facebook či Twitter mohou být jakýmsi zpestřením marketingového mixu, mohou snad přinést nějakou podporu značky, ale zatím nic víc.

Velké rozvojové projekty evropských velkoměst, k nimž v Praze patří třeba Rohanský ostrov nebo Smíchovské nádraží (oba jsou realizovány v režii Sekyra Group) budou také součástí programu mezinárodní konference „O územním rozvoji - Praha 2013“, která se koná ve čtvrtek 11. dubna 2013 v Rezidenci primátora, Mariánské náměstí 1/98, Praha 1 (více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...13/index.php?...>).

12.03.2013 08:19, Petr Bým