

Jan Kalaš, STAR GROUP: Pouštíme se do velkého projektu



Author: Petr Bým | Published: 16.09.2014

Ambice Star Group zjevně rostou?!

Řekl bych, že ano. Po několika menších projektech, z nichž za zmínku určitě stojí Kejřův park, se právě nyní pouštíme do projektu velkého. Nové Chabry budou představovat celou novou čtvrť, celkem tady může být až 800 bytů.

Trh se sice poslední dobou zjevně rozhýbává, ale přece jen je to dost odvážné?!

Ano, je to velké sousto, ovšem je to načasované na delší dobu. První půlkrok děláme právě nyní - stavební povolení na prvních šest viladomů s celkem 400 bytovými jednotkami máme, když prvních 168 bytů je již ve výstavbě. Další hodláme zahájit ještě tento rok. Pro následující fáze projektu ještě nemáme potřebná povolení. Připravujeme proto vše potřebné, vyžádá si to samozřejmě hodně času. Myslím, že v Chabrech máme práci tak na šest sedm let.

Banky dnes v rezidenčních projektech vyžadují nemalé objemy předprodejů, jak jste na tom?

My máme vlastní kapitál, takže vždy začínáme pouze na základě našich úvah. S bankami je to dnes těžké, jsou trochu nepružné a snad až moc opatrné. V dalších etapách výstavby ale s bankovním úvěrem počítáme, je to pro nás ekonomicky výhodné.

V Chabrech půjde jenom o byty?

Plánujeme tam také menší centrum pro obchod a služby. To každopádně budeme stavět hned, jak obdržíme potřebná povolení - lidé požadují možnost nákupů i nějaké zábavy. Je to marketingový tahák, ale také nutnost. A jistě to ocení i obyvatelé ve „starých“ Chabrech.

Takový velký projekt už vyžaduje úzkou spolupráci s municipalitou. Jak vycházíte s tamní radnicí?

Nejde to úplně hladce. Starousedlíci samozřejmě jako vždy žádnou výstavbu nechtějí. Musím říci, že tomu trochu nerozumím. Je trochu neefektivní stěžovat si na už schválený územní plán. Bohužel ale, jak všichni víme, to není nijak ojedinělá situace. Myslím, že pro všechny užitečnější by bylo nikoli bojovat, ale rozumně se domluvit. Obce by měly novou výstavbu podpořit, ovšem současně za to něco chtít - park, rybník, silnici, hřiště, prostě něco, co kvalitu života v lokalitě zvýší. Podle mých zkušeností ovšem obce tuto možnost zatím využívají málo.

A s jakou kvalitou mohou počítat vaši klienti?

My nejsme zaměřeni na nějakou masovou produkci. Naší parketou jsou spíše menší projekty, ale více promyšlené - co se kvality bydlení týká, chceme být trochu výš, než je průměr trhu. Hlavně prostřednictvím jakési „dodatečné“ nabídky, což je hlavně péče o okolí našich bytových domů. Zase mluvím o zeleni, cyklostezkách či vodních plochách, samozřejmě také o obchodních kapacitách. V Chabrech i jinde by to pochopitelně šlo lépe, kdyby se nám v této oblasti podařilo s obcí navázat užší spolupráci.

Co za to klienti zaplatí?

Počítáme s cenou 39 000 - 41 000 korun za metr čtvereční. Je to trochu méně než je v této lokalitě běžné, ale o mnoho výš jít nemůžeme. Nedaleko od nás nabízejí byty Central Group a Ekospol za nějakých 34 000 - 36 000 korun. Proto jsme se také rozhodli pro zahajovací slevy a udělali jsme dobře: první etapa je vyprodána z 80 %, druhá z 55 %. To je dobrý začátek. Doufáme, že to bude pokračovat stejným způsobem, chceme vybudovat živou lokalitu. Prázdné domy se těžko prodávají, také pak bývají velké náklady na provoz a údržbu. Naším cílem je prodat rychle a zdá se, že to není nereálné.

Má ten váš optimismus také nějaké objektivní důvody?

Ano, celý trh se podle našeho mínění zvedá, zjevně to souvisí s všeobecně lepším stavem ekonomiky. Lidé, co mají nějaké úspory, se už nebojí utrácet a investují. Vedle toho je tady také zjevně hodně rodin, které se rozrostly a potřebují více prostoru. Přes polovinu prodaných bytů v chaberském projektu představují jednotky 4 + kk a 3 + kk. Malé byty nám spíše přebývají, poptávka po nich je slabá.

V chodu máte ještě projekt Kolbenova, jak ten pokračuje?

Objekt staré strojírny ve Vysočanech jsme koupili ještě před krizí. Měli jsme za to, že je to ideální místo pro výstavbu luxusnějších loftů. Navíc v blízkém okolí společnosti Ablon a Codeco připravovaly další

rezidenční projekty, takže to vypadalo, že se tady rodí nová atraktivní lokalita. Jenže krize všechny tyto úvahy a záměry utnula. Náš původní projekt jsme proto zkusmo přepracovali na kancelářskou budovu - ale to v zásadě není naše parketa, takže pro Kolbenovu nyní hledáme kupce.

16.09.2014 08:05, Petr Bým