

Developeři: padouši nebo podnikatelé?



Author: SF / Petr Bým | Published: 11.02.2008



Zbyněk Passer, ředitel marketingu, Passerinvest Group

Představte si vztah developera a aktivisty jako čtvercový graf, kdy spodní úsečka determinuje přístup developera od kalkulace až po idealismus a horní úsečka je prostor aktivisty od vyděračství po věcné důvody jeho výtek k projektu. Vertikální vztahy obou budou fungovat:

1. relativně dobře jen ve svislých osách, tj.
 - § pragmatici se dohodnou (chladně kalkulující developer zaplatí aktivistovi a ten se přestane odvolávat, projekt běží dál. Najdou si vhodný nákladový titul, aby si developer zahrnul „poplatek“ do nákladů a aktivista se „neprovařil“ coby vyděrač)
 - § idealisté si padnou kolem krku, developer místo ziskového projektu postaví ekologicky uvědomělou stavbu, s minimálním dopadem na okolí, bez ohledu na špatnou rentabilitu a bude pro ni obtížněji shánět nájemce i kupce, jelikož se nebude jednat o nemovitost standardních parametrů.
2. čím šikměji vztah protíná vodorovné osy, tím je horší:
 - § pragmatický developer musí procesně eliminovat věcného aktivistu, nebo ustoupit s parametry projektu ve vztahu k urbanistickým požadavkům nebo dopadu stavby na okolí. Lze také zachovat parametry výstavby a z dopadů na okolí se „vykoupit“ příspěvkem na zeleň, zlepšení dopravy nebo školství v okolí projektu.
 - § idealistický developer naráží na aktivistu, který si z odvolávání do správních procesů udělal byznys a všemožně blokuje urbanisticky i ekologicky vstřícný projekt. Český právní řád mu k tomu dává řadu prostředků a nežádá po něm žádnou odpovědnost - i pokud se ukáže, že ve svých názorech pochybil a způsobil tak vyčíslitelné škody developerovi. Pokud idealista developer neeliminuje takového vyděrače-aktivistu ve správním procesu (může to trvat roky), nebo mu nezaplatí, projekt jde „do kytek“ z časových důvodů nebo z důvodu poklesu ploch k pronájmu/prodeji nebo z důvodu růstu nákladů vyvolaných úpravou parametrů projektu.

Tak jako většina aktivistů nejsou vyděrači, tak ani většina developerů není bezcitnými škrtiči měst. Vstřícnost, pokora a schopnost vcítit se do postoje protistrany činí z jejich vzájemného vztahu tvůrčí proces, přičemž zbývajícími hráči jsou kompetentní samospráva a státní správa (a správní procesy - změny

územního plánu, územní rozhodnutí a stavební povolení). Nutno říct, že je to ideální, v praxi nevídaný stav. Ve společnosti je vždy skupina lidí, která považuje stavební rozvoj za zločin (s výjimkou parků a cyklostezek). Je to trochu sobecký postoj, protože i jejich panelák, či domek kdysi zprznil krajinu, která bez něj jistě vypadala lépe. Ale lidé chtějí bydlet, někde pracovat a někam chodit nakupovat. Jde o to najít rovnováhu - pravidla pro její nalezení jsou zhruba tato:

- developer by neměl neúnosně vytěžovat území a neměl by se soustředit jen na komerční funkce
- aktivista by se měl soustředit na dosažení rozumné míry ústupků ze strany developera (soukromému vlastníkovi stavebního pozemku nelze upírat právo pozemek zastavět dle daných regulačních parametrů)
- samospráva a státní správa by měly poskytovat servis, za který jsou placeny z našich daní, bez zbytečného prodlení, věcně, kvalifikovaně, nestranně, bez vlivu politických zájmů
- zákonodárci by měli významně upravit postavení účastníků ve správních procesech, protože co jiného, než byznys, je činnost někoho, kdo se odvolává do desítek projektů všech druhů po celé republice
- s právem vstupovat do správních procesů musí jít i povinnost aktivistů nést alespoň symbolicky část nákladů za způsobené škody, pakliže jim státní orgány nebo nezávislý soud nedá za pravdu. Z blokování staveb typu obchvatu Plzně vznikly prokazatelné následky na zdraví i životech obyvatel Plzně, přesto nemohl být na základě stávající legislativy žádný z aktivistů pohnán k odpovědnosti.



Zdeněk Havelka, generální ředitel, CPI Group

Developerské společnosti mohou v dnešní době zvolit dva směry. Jedním je cesta černých čísel, maximálních zisků a rychlých řešení. Druhá cesta znamená získat další konkurenční výhodu, vyjít vstříc požadavkům zákazníků a získat si tak jejich přízeň i do budoucna. My jsme zvolili druhou cestu. Sleduje současné trendy v developmentu, mezi něž patří například úspora energie, respekt k ekologickým požadavkům, kvalita, přírodní materiály nebo funkčnost, a při navrhování projektů s těmito aspekty již počítá. Existuje skupina lidí, které záleží na tom, aby jejich dům byl nejen kvalitní, ale také energeticky úsporný a neškodný pro životní prostředí. Vzhledem k tomu, že se tyto trendy stále více prosazují, je to pro developera výzva a příležitost oslovit zákazníky něčím novým. Kromě rezidenčních staveb, kde se zmíněné faktory už staly součástí architektonických návrhů, nyní připravujeme například v rámci logistiky využití solární energie.



Radek Polák, tiskový mluvčí, Sekyra Group

Developerský projekt je vždy ovlivňován celou řadou hledisek - urbanistických, architektonických, ekonomických a dalších. Vyzdvihnout pouze jedno z nich na úkor jiných neprospívá konečnému výsledku. Tím by měl být spokojený zákazník, jeho okolí i samotný realitní investor. Naruší-li se tato rovnováha, je

něco špatně. To se vždy projeví, ať už ve středně- či dlouhodobém horizontu. Přicházíte-li například na trh pouze s levnými produkty (byty) a zanedbáte architektonické či jiné hledisko, budete sice možná z krátkodobého pohledu relativně ziskoví, nebude to však do budoucna znamenat dlouhodobou úspěšnost. Na druhou stranu pokud budete nabízet jen architektonicky zajímavé objekty, v nichž ale bude velice obtížné bydlet a cena za pořízení takového domu dosáhne závratné úrovně, budete možná celou řadu odborníků chváleni za progresivitu, ale profitabilita takových projektů nejspíše nebude zaručena.

Vztah mezi realitními investory a občanskými sdruženími by měl být korektní, což se ve většině případů také děje. Bez ohledu na to, že některé mediální kauzy mohou vyvolávat dojem, že obě strany jsou dvěma nesmiřitelnými tábory, které se nejsou schopny na ničem rozumně dohodnout. Samozřejmě v řadách občanských sdružení existují také jednotlivci, jejichž jediným cílem je negovat vše, s čím realitní investor přichází. Na chvíli sice takový přístup může developerský projekt zbrzdit, je-li však připraven dobře a bere v potaz urbanistické a jiné faktory, vstoupí časem projekt zpravidla stejně v život. Občanská sdružení si tento fakt dobře uvědomují a snaží se s investorem dohodnout alespoň na určitých „kompenzacích“. Ty jsou různého charakteru - od další zeleně v daném místě až například po nová okna v budovách, které s projektem sousedí.



Zuzana Doležalová, PR oddělení, ECM

Nemůžeme mluvit za všechny developerské firmy, ale rádi bychom zdůraznili, že naší společnosti jde především o kvalitu. Vybíráme atraktivní lokality, spolupracujeme s renomovanými architekty a projektanty, používáme kvalitní stavební materiály a klademe důraz na vysokou kvalitu zpracování. To platí pro všechny segmenty naší činnosti - administrativní budovy, rezidenční projekty, hotely, nákupní a zábavní centra. Když už se rozhodneme pro konkrétní lokalitu, pak k ní cítíme určité závazky a snažíme se přispět ke zlepšení kvality života v daném místě. Konkrétně se podílíme na vybudování infrastruktury, městské zeleně, spolupracujeme se školami a dalšími subjekty, stručně řečeno snažíme se být „dobrým sousedem“. Jako příklad bychom rádi uvedli městskou část Praha 4, kde na pankrácké pláni budujeme multifunkční projekt CITY. Jeho hlavní budova byla ještě před několika lety nevzhledným, opuštěným a zchátralým betonovým torzem, jež po mnoho let hyzdilo široké okolí pražské Pankráce. Podařilo se nám ve spolupráci s renomovaným americkým architektem Richardem Meierem proměnit tento skelet v jednu z nejmodernějších administrativních budov v České republice, jež se stala pražskou dominantou 3. tisíciletí. Není nám lhostejné okolí pankrácké pláně, proto zde přispíváme k vybudování zeleně.

František Vaculík, generální ředitel a předseda představenstva, PSJ

Realitní makléři mají určitě pravdu v tom, že development je přesně takový, jaká je poptávka trhu. Na druhou stranu dnešní investoři bezesporu dokáží stavební trh spoluvytvářet a případně poptávku sami vyvolávat. Zvláště, když zejména rozsáhlejší projekty realizované na větších územích jsou plánovány a připravovány v dlouhodobém horizontu. Proto je u nich nezbytné správně předpokládat vývoj a požadavky trhu s několikaletým časovým předstihem. Riziko, zda projekt bude či nebude úspěšný, na sebe bere developer. Samozřejmě, že ekonomika u každého projektu hraje důležitou úlohu. Naštěstí si dnešní investoři uvědomují, že kvalitně připravené a architektonicky dobře zvládnuté budovy mohou celému projektu jen pomoci, a to nejen ekonomicky. Takové úspěšné stavby následně vytvářejí další poptávku. Majitelé, nájemníci či provozovatelé budov při svých investicích sledují celou řadu výrazných aspektů.

Krom samotné výše nájmu nebo nákladů na pořízení stavby je samozřejmě zajímavá i ekonomika provozu daného objektu či vhodnost lokality. Stále větší význam však získávají i jejich pocity z daného prostředí, kde hodlají trávit velkou část svého osobního či pracovního času. Důraz se přitom klade na estetiku a celkovou harmonii, ale také účelnost. Už dnes lze nalézt celou řadu staveb, u kterých se developer nevydal cestou jednoduché, efektivní a funkční „krabice“, ale ve spolupráci s kvalitními architekty sledoval i estetický, energetický a ekologický rozměr. Pouze taková díla mají šanci dobře fungovat a plnit nároky uživatelů i v budoucnosti.

11.02.2008 10:03, SF / Petr Bým



Stavební
forum