

Zdeněk Havelka, CPI Property Group: Zkusíme zase rezidenční development



Author: Petr Bým | Published: 13.11.2014

Quadrio je nezpochybnitelný úspěch, a to nejen komerční, ale i profesní - jedna z hlavních cen v soutěži Best of Realty to dokazuje přesvědčivě. Má tahle „success story“ také nějaké stíny?

Myslím, že ne. Nechci polemizovat ve stylu „je to hezké - není to hezké“, ale každopádně jsme vytvořili jedinečnou, dominantní a hlavně důstojnou lokalitu. Ale - dostali jsme se také do jasného vztahu s realitou. Musíme se vyrovnat s tím, jak funguje kancelářský trh v Praze. Nájemníky si v zásadě všichni přetahujeme, nad tím nelze jásat. Krize možná neskončila, noví nájemníci nejsou a žádní investoři dnes v Praze nehledají nové tisícovky metrů kanceláří. Takže je to o tom, že se přetahují nájemci z budovy A do budovy B, ze starého objektu do nového. Trh jako celek prostě není v ideální kondici. Nicméně my máme do kanceláří Quadria dalšího nového nájemníka, takže nám zbývá obsadit už jen polovinu jednoho patra.

Quadrio je také v dnešních dobách výjimečné takřka monumentální plastikou Davida Černého. At' tak, či onak, představuje to neproduktivní výdaj, k nimž ostatně musíme přičíst i skleněné krece Maxima Velčovského uvnitř budovy. Proč jste se do toho pouštěli?

Jsme v centru a máme ambici se odlišit se od ostatních, být něčím výjimeční. A tvoříme také veřejný prostor, máme snahu ho z té malé piazzetty protáhnout směrem do Charvátovy ulice, kde bychom rádi viděli pěší zónu. Dnes už k úspěchu potřebujete nejen kvalitní budovu, ale i pěkné, atraktivní okolí. Doufám, že celá ta lokalita se postupem doby zkultivuje, že nastane jakýsi up-grade celého toho místa. A když mluvíte o nákladech, je asi na místě říci, že jde zhruba o jedno procento jejich celkové výše. To není nijak fatální. V zásadě se jedno procento při dobré práci dá ušetřit jinde. Ale bez ohledu na to -

nepochybuji o tom, že jsme dobře investovali.

Mimochodem - celá „realitářská“ komunita se na galavečeru Best of Realty sešla nedlouho po otevření Quadria. Zmínil se někdo o těch artefaktech?

Vidíte - nikdo. Kolegové z branže to možná ještě musí strávit, snad ještě nepochopili, proč jsme to dělali.

Možná ta Hlava Franze Kafky alespoň trochu poopraví veřejné mínění o developmentu. Hlavně v komunálních volbách se ukázalo, že stále není nijak valné, ba naopak. Jak to negativní renomé oboru vnímáte vy osobně?

Samozřejmě mne to nesmírně mrzí. Development je o tvoření, žádá si také odvahu, na to by se nemělo zapomínat. Ale na druhou stranu: český development má nemálo šrámů a pak se bohužel paušalizuje. Myslím si, že v minulosti se u nás nedělal úplně správně. Vznikly třeba čistě kancelářské lokace, a to není optimální. My nemáme vytvářet taková monofunkční ghetta, musíme rozvíjet město jako takové a to má mít všechny funkce. Když jsou někde kanceláře, také tam má být i to ostatní: byty, obchody, restaurace, prostě celá infrastruktura. Aby v okamžiku, kdy se v kancelářích zhasne, lokalita dál žila. A takhle jsme to žádný z developerů nedělali, takže tu kritiku a nepřízeň docela chápu. Nicméně: takový optimální městský rozvoj může development zajišťovat jen v kooperaci s veřejným sektorem, s místní samosprávou. Kdy to řeknu stručně: stát či obec by měly pro město vytvořit síť, „master plan“, územní rastr podle svých potřeb - a jejich jednotlivá políčka bude vyplňovat development. Takhle to ale zatím moc nefunguje. Není ale ekonomicky možné, abychom my budovali městskou infrastrukturu.

Možná je čas na zmínku o Pražských stavebních předpisech, dnes téma hodně aktuální.

My jsme už probírali jejich praktický dopad a dospěli k závěru, že PSP směřují k tomu, o čem jsem právě mluvil. Měly by zajistit rozvoj Prahy směrem k městu živému, funkčnímu a mimo jiné zabránit i tvorbě těch ghett. Určitě jdou správným směrem, byť je tam i pár kontroverzních míst, třeba v souvislosti s parkováním a automobilovou dopravou vůbec. V zásadě je ale na PSP patrná inspirace Vídní či Berlínem, a to musíme jenom vítat.

Quadrio je hotovo - co dále? Samozřejmě, připravujete projekt ZIBA, multiprezentaci českého skla v budově Živnobanky, ale mne by zajímal spíše nějaký plnokrevný komerční projekt.

Pozor, ZIBA je také komerčním projektem. Plánujeme kompletní mix: byty, kanceláře, obchody a pak samotné muzeum skla. My máme ambici přilákat několik set tisíc lidí za rok, primárně na prezentaci skla, ovšem s tím by měly ladit i ostatní prostory. Předpokládáme proto, že nejen obchody, ale i ty kancelářské prostory budou nějak spojeny s výrobou a zpracováním skla. Prostě Palác skla od A do Z. Do provozu se celý

komplex bude dávat průběžně, budova bude postupně ožívat. Už teď chystáme malou ochutnávku: otevřeme miniaturní galerii s dvěma unikátními exponáty a v dohledné době počítáme se zahájením provozu některých obchodních jednotek do ulic Na Příkopě a Nekázanka. Doufám, že za dva roky to zvládneme celé, čeká nás ovšem ještě hodně tvrdé práce.

Něco dalšího?

Podívejte se, na stole máme asi 160 nejrůznějších projektů. Neznamená to samozřejmě, že všechny budeme realizovat, ale průběžně se díváme na celou řadu příležitostí tady doma i v zahraničí.

Co je reálné v dohledné době?

Myslím, že se zase vrátíme k rezidenčnímu developmentu. Máme dostatek pozemků a tento segment trhu se dnes jeví velmi slibně. Něco určitě začneme už v příštím roce - možná v pražských Letňanech, kde už jsme s rezidencemi v minulosti uspěli.

13.11.2014 08:00, Petr Bým