

# Architektura pohledem developera



Author: Petr Bým | Published: 05.03.2015

Velkým developerským společností jsme položili čtyři otázky - odpovědi uvádíme v plném znění, z něhož pozornému čtenáři poměrně přesně vyplyne, jaký význam dnes v komerční výstavbě architektura má pro developery a potažmo jejich zákazníky.

Naděžda Ptáčková, Skanska Reality

## Jakou váhu přisuzujete práci architektů ve sféře úspěchu na trhu, respektive u klientů?

Jméno architekta hraje významnou roli především u projektů určených pro bonitní klientelu. Ještě více je tento trend patrný u komerčních projektů. Zejména nadnárodní společnosti - budoucí nájemci - pojmají tuto referenci jako jedno z hodnotících kritérií u výběru. Naši bonitní klienti, zejména ti, kteří nakupují nemovitosti investičně, za účelem pronájmu či spekulaci na růst hodnoty nemovitosti v čase, kladou na architekturu také podstatně větší důraz. Běžný klient - tím máme na mysli klienta, který zpravidla nakupuje vlastní bydlení a je ochoten dát za něj do zhruba 55 tis. Kč za metr čtvereční - při výběru preferuje především lokalitu (v některých našich projektech až 60 % klientů pochází z městské části, v níž si pořizují i nové bydlení) a přiměřenou cenu. Architektonické pojetí domů je při výběru proto důležitým, ne však rozhodujícím kritériem. V závěsu za cenou a lokalitou následuje dispoziční uspořádání bytové jednotky a nemalou roli hraje také energetická náročnost související s úsporami za energie.

## Jaký podíl mají náklady na tuto profesi ve vašich projektech?

Náklady na architekta jsou obvykle jednotky procent z celkových nákladů na významnější projekt.

## Podle jakých kritérií vybíráte ve vámi vypsanych architektonických soutěžích?

V našich architektonických zadáních hrají roli zejména následující tři faktory - technické požadavky na projekt (například množství podlažních ploch, požadavky na splnění velikosti bytů, efektivní dispozice),

dále požadavky na cenu, do které bychom se měli vejít a estetická stránka projektu. Dále hodnotíme reference architekta, originalitu nápadu, poměr ceny a kvality a některé další okolnosti.

## **Uvádíte při veřejných i mediálních prezentacích svých projektů jméno architekta, resp. ateliéru?**

Jméno ateliéru i architekta uvádíme všude, kde to je možné - to znamená v tiskové zprávě k odstartování projektu, v projektové brožuře máme dokonce rozhovor s architektem, v soutěžích uvádíme jméno architekta vždy, někdy architekta citujeme i v PR článkách.

Petr Fanta, CODECO

## **Jakou váhu přisuzujete práci architektů ve sféře úspěchu na trhu, respektive u klientů?**

V rezidenčním developmentu úspěch projektu závisí zejména na správné kombinaci těchto tří atributů - lokalita, cena a dispoziční řešení produktu. Architekti a projektanti značnou měrou ovlivňují ten třetí z nich. Architektura samotného objektu jistě vyvolává emoce a dokáže přitáhnout pozornost klientů, nicméně parametry jako cena a lokalita jsou při rozhodování o koupi bytu nebo domu na pomyslném žebříčku priorit klienta výše.

## **Jaký podíl mají náklady na tuto profesi ve vašich projektech?**

Náklady na projekční a inženýrskou činnost tvoří zhruba 3 - 5 % z celkových nákladů developerského projektu.

## **Podle jakých kritérií vybíráte ve vámi vypsanych architektonických soutěžích?**

Vyhodnocujeme splnění zadávacích podmínek, zejména skladbu jednotlivých kategorií bytů a velikost bytových jednotek. Velmi důležitým parametrem je již zmiňovaná kvalita dispozic. Dále zkoumáme technickou proveditelnost návrhu a s tím související stavební náklady na vlastní objekty a infrastrukturu, soulad s územním plánem a dalšími stavebními předpisy. Cena za projekční práce určitě není hlavním kritériem.

## **Uvádíte při veřejných i mediálních prezentacích svých projektů jméno architekta, resp. ateliéru?**

Informace o autorovi projektu je součástí smluvní dokumentace s klientem.

Dušan Kunovský, Central Group

## **Jakou váhu přisuzujete práci architektů ve sféře úspěchu na trhu, respektive u klientů?**

Ve středním a vyšším středním cenovém segmentu, v němž své byty prodává naše společnost, hraje práce architektů jednu z klíčových rolí a projekty musí být po architektonické stránce kvalitní hned ve dvou rovinách. Jak v oblasti architektonického řešení dispozic jednotlivých bytů, tak i z pohledu architektonického řešení a koncepce celé lokality. Jinak by na dnešním vysoce konkurenčním trhu neobstály. Z pohledu preferencí klientů sledujeme, že zatímco důraz na kvalitní a promyšlené dispozice bytů je společný všem klientům bez ohledu na cenovou úroveň poptávaných projektů, důraz na kvalitní architektonické řešení celé lokality roste s cenovou úrovní a prestiží projektu.

## **Jaký podíl mají náklady na tuto profesi ve vašich projektech?**

Vzhledem k tomu, že si prakticky veškeré architektonické a projekční práce realizujeme vlastními silami, nelze jejich podíl paušálně kvantifikovat. V současnosti disponujeme týmem osmi interních architektů a více než 50 projektantů, kteří jsou součástí firemní reže. Můžu ale říci, že v celkovém objemu realizovaných projektů, které každoročně uvádíme na trh, dosahují naše náklady na projekční a architektonické práce řádově stovek milionů korun ročně.

## **Podle jakých kritérií vybíráte ve vámi vypsaných architektonických soutěžích?**

Při navrhování projektů naší firmy dochází vždy k interní architektonické soutěži, na jejímž základě si pak vítěz sestavuje tým na daný projekt. Při navrhování se architekti řídí jednak všeobecně platnými normami, ale také interními normami společnosti. Ty dávají základní rámec zejména pro celkovou ekonomiku projektu, možnost jej vhodně etapizovat, praktické a optimalizované dispozice bytů v odpovídající skladbě, velikostech a standardu provedení, užití efektivních materiálů a historické zkušenosti společnosti. Zcela specifické je pak kritérium estetické úrovně a celkové koncepce projektu, které se do finálního rozhodnutí také vždy promítá.

## **Uvádíte při veřejných i mediálních prezentacích svých projektů jméno architekta, resp. ateliéru?**

Pokud se jedná o práci našeho interního týmu architektů, což je v drtivé většině našich projektů, pak jména konkrétních architektů v médiích neuvádíme a za autora projektu označujeme vždy společnost Central group. Naopak pokud je určitý projekt prací externí architektonické kanceláře nebo architekta, pak se jeho jménem pochopitelně netajíme. To platí zejména v případě rozvoje větších lokalit, které považujeme za celoměstsky významné a kultivující současný urbanismus města.

Evžen Korec, Ekospol

## **Jakou váhu přisuzujete práci architektů ve sféře úspěchu na trhu, respektive u klientů?**

Zkušenosti, erudice a kreativita architekta jsou pro konečný úspěch projektu naprosto klíčovým předpokladem. Výběrové řízení na architekta pro každý projekt je tak velice přísné a náročné a obstojí v něm pouze ti nejlepší z nejlepších.

## **Jaký podíl mají náklady na tuto profesi ve vašich projektech?**

Tato informace je součástí našeho firemního know-how.

## **Podle jakých kritérií vybíráte ve vámi vypsanych architektonických soutěžích?**

Výběrová řízení na naše projekty se uskutečňují na základě soutěže mezi architekty naší firmy a přímého oslovení několika vybraných architektů, s nimiž už máme vlastní pozitivní zkušenost anebo na ně získáme špičkové reference. Kritéria, podle kterých vybíráme vítěze a tedy autora vybraného projektu, jsou součástí našeho firemního know-how.

## **Uvádíte při veřejných i mediálních prezentacích svých projektů jméno architekta, resp. ateliéru?**

Jméno architekta, který je autorem návrhu projektu, v našich mediálních prezentacích neuvádíme. Nicméně při slavnostním otevření příslušného projektu je vždy přítomen a je jedním z řečníků.

---

05.03.2015 08:08, Petr Bým