

Tibor Mikóczy, SATPO: nabídka bytů nejvyšší kvality není příliš široká



Author: Petr Bým | Published: 20.05.2015

Nedávno jste veřejnosti prezentovali nový projekt - Rezidenci Sacre Coeur 2 a zmínili jste se o připravovaném rezidenčním projektu určeném seniorům. Předtím o vás ovšem co se developmentu týká dlouho slyšet nebylo?!

Je to pravda. Stejně jako jiné společnosti naše aktivity ovlivnila krize. Poslední větší projekt, vynechám-li Rezidenci Švédskou o 7 bytových jednotkách, byla Rezidence Jeseniova, kterou jsme dokončili v roce 2011.

Vaše společnost dnes nabízí poměrně široké spektrum realitních služeb, třeba investiční poradenství nebo dokonce i prodej bytů jiných společností. To u developerských firem nebývá tak časté, je to reakce na tu kritickou situaci po roce 2008?!

Je to tak. Diverzifikace vás jistí v horších dobách - když se vám jedna noha zlomí, zbývají ještě další. Po roce 2008 se prodej takřka zastavil a teprve až v roce 2011 se odbyt začal zase rozbíhat, lidé zjevně získali zpět důvěru ve stabilitu trhu a cen. Cítíme to také - byty v Rezidenci Sacre Coeur se doprodaly loni, v projektu Jeseniova zbývá už jen jeden či dva byty. Ale zpátky k vaší otázce. My jsme v tom mezidobí samozřejmě hledali práci pro náš tým. V průběhu let si totiž SATPO vybudovalo poměrně robustní zázemí, ať už jde o kvalifikované zaměstnance, nebo sofistikovaný a vysoce výkonný systém CRM. Dnes skutečně prodáváme i produkci jiných developerů nebo second-hand byty, radíme s investicemi, ale „gró“ práce našeho týmu jsou stále vlastní projekty. Ale i tyto naše „sekundární“ aktivity dále rozvíjíme. Připravujeme například samostatný projekt či systém pro realizaci klientských změn, s nimiž naši zaměstnanci klientům aktivně pomáhají.

Jaká je poptávka po bytech v projektu Sacre Coeur 2 ?

Jsme příjemně překvapeni. Po pár měsících už je prodáno 55 % celkové podlahové plochy. Doplním, že jde celkem o 85 bytů různých dispozic včetně velkoplošných penthousů. Ceny začínají někde pod 90 000 korun za metr čtvereční, ale v některých případech se dostávají až na 130 000 korun.

Takovým obchodním evergreenem bytového trhu Prahy jsou slevy, respektive značný tlak na snížení ceny ze strany kupujících. Platí to i ve vyšších cenových úrovních, kde se SATPO obvykle pohybuje?

V našem segmentu je to jinak. Skoro bych řekl, že tyto praktiky jsou tím více čtenější, čím je byt levnější. A naopak. Naše klientela neřeší, jestli je konečná cena 21 nebo 22 milionů korun, je náročná v jiných ohledech, jde jí především o kvalitu kupovaného bytu. A to platilo i v těch nejtíživějších dobách, tedy v letech 2009 - 2010. Možná jen pro ilustraci: my jsme právě tehdy na trh uvedli luxusní vilové byty ve Švédské ulici, nedaleko od našeho projektu Sacre Coeur. Tady se jednalo o částky kolem 40 milionů korun za jednotku. A ty poslední, prodávané až po dokončení výstavby, jsme dokonce zdražovali, poptávka nám to dovolila. Zájemců o opravdu luxusní bydlení je pochopitelně méně, prodává se pomaleji, ale zase víceméně bez ohledu na hospodářskou situaci a poměry na realitním trhu. V Praze to dnes platí dvojnásobně - nabídka bytů nejvyšší kvality není příliš široká.

Váš optimismus se nepochybně vztahuje i na ten plánovaný senior-house. Ale podobný projekt v Průhoncích už zkrachoval?!

Já ten průhonický koncept v detailu neznám. Ten náš je jednoduchý: v pěti nízkopodlažních domech nabídneme ke koupi 50 malometrážních bytů, převážně v dispozici 2 + kk, které budou některými svými prvky odpovídat potřebám starších lidí. Budou kompletně bezbariérové, přemýšlíme i o dalším vhodném vybavení, v úvahu připadají například zátěžové senzory, které dokáží signalizovat, zda v bytě někdo neupadl. V parteru domů jsou prostory pro služby, ty bychom rádi profilovali právě vzhledem k potřebám jejich obyvatel. A počítáme s bonitní klientelou ve věku 65 +, která má menší nároky na plochu bytu, ale specifické požadavky na jeho provedení a která zároveň chce být v docházkové vzdálenosti od centra. Projekt, který nabídneme pod názvem Vitality, vyrostl jen o pár metrů od budov rezidencí Sacre Coeur 2. Dostavěn bude v první polovině roku 2017, do prodeje ho uvedeme co nevidět.

Chystáte ještě něco dalšího - plánovali jste také nějaké rezidence na Malvazinkách?

Projekt Rezidence Na Malvazinkách jsme připravovali dlouho, dokonce už jsme byli ve fázi zpracování dokumentace k povolovacím řízením. Nakonec jsme se ale rozhodli koncentrovat náš development na bližší centrum města. A tam už Malvazinky nespádají, proto jsme ten projekt prodali. I naše další plány směřují zase do míst, kde nyní stavíme Rezidenci Sacre Coeur 2 a chystáme výstavbu projektu Vitality. V následných etapách rozvoje této atraktivní lokality by tady mohly vyrůst další bytové domy, snad i kancelářská budova. To vše je ale zatím ve stadiu úvah.

Především „management“ měst pomocí chytrých technologií, které se dnes u nás uplatňují hlavně v oblasti regulace a řízení dopravy, bude tématem dalšího diskusního setkání SF, které se pod názvem „Smart Cities v ČR“ bude konat ve čtvrtek 28. května v pražském hotelu Amarilis (Štěpánská 18, Praha 1) od 11 hodin. Jak jsou na tom „chytrá“ města u nás a v Evropě, či jak koncept „smart“ implementují v menších městech, budou diskutovat mj. J. Knot (město Písek), J. Chládková (Svaz obcí a měst) a profesor M. Svítek z ČVUT.

(Více informací najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...ani-2852015/> .)

20.05.2015 08:00, Petr Bým