

Jaká je kvalita českých bytových novostaveb?



Author: SF / Petr Bým | Published: 16.05.2008

„Lidé u nás vlastně nevědí, co si pod pojmy užitná hodnota bytu nebo kvalita bydlení, představit. Je zapotřebí osvěty, v tomto ohledu mají všichni velký dluh, což platí i pro média,“ tvrdí Radomíra Sedláková z Národní galerie, která se současnou architekturou soustavně zabývá. Podle ní je slabá „kvalifikace“ zákazníků rezidenčních developerů důsledkem bytové politiky komunistického režimu. „Tehdy se bydlení považovalo za sociální službu. Dnes se z něj stalo spotřební zboží jako každé jiné, kupci ovšem mají - na rozdíl od ostatních produktů - problémy s hodnocením jeho kvality,“ říká R. Sedláková. Tak úplně jasno ovšem nemá ani druhá strana - tedy developereři, architekti či prodejci.

Kvalita stokrát jinak?

„Na pojem kvalita bydlení lze pohlížet z různých hledisek,“ říká Ondřej Diblík z realitní kanceláře Lexus, nicméně dodává, že jakousi obecnou definici lze naformulovat: „Každý bytový objekt má kvality estetické, funkční, materiální a pocitové, čímž mám na mysli takové faktory jako jsou světlo, hluk, intimita, bezpečnost a podobně.“ Podle O. Diblíka hlavně kvality estetické lze jen stěží nějak objektivně definovat, kvantifikovat či vyčíslit v penězích, což u parametrů ostatních víceméně lze. Martina Huclová z developerské divize Metrostavu s tímto hodnocením v zásadě souhlasí s tím, že zvláště v současnosti nabývají na významu i takové kvalitativní faktory jako technika či ekologie, což dokládá zvyšující se zájem o „inteligentní“ či nízkoenergetické domy. Podle architekt Michala Kohouta z ateliéru JIRAN KOHOUT Architekti je ovšem hodnocení užité hodnoty bytů vždy záležitostí vysoce individuální a lze jen obtížně hledat nějaká objektivní kritéria. „Vnitřní dispozice větších bytů lze vždy řešit několika, někdy takřka zásadně odlišnými způsoby, z nichž každý má své klady a zápory. Přitom žádný nelze označit za špatný či dobrý - skutečná hodnota toho či onoho bytu se odvozuje především od hodnot a potřeb uživatele. A ty se zase odvíjejí od jeho životního stylu, socio-kulturního statutu a řady dalších okolností, mimo jiné i národních tradic. Jinak se bydlí v Japonsku, jinak v USA, kde třeba právě vnitřní dispozice bytů jsou velmi ovlivněny vysokou mobilitou tamějšího obyvatelstva.“

Kdo má odpovědnost za kvalitu?

Ekonomická teorie se víceméně shoduje v tom, že v tržní ekonomice kvalitu určitého produktu či služeb nejlépe zajišťuje konkurence - a ta nejvíce funguje v tom okamžiku, kdy nabídka převyšuje poptávku, tedy v situaci, kdy se producent o přízeň zákazníka musí ucházet. V tomto okamžiku ale český rezidenční trh takto nefunguje. „Velmi často se byty kupují podle fotografií a vizualizací, nezřídka lživých či zavádějících,“ komentuje panující poměry na bytovém trhu R. Sedláková. Není tedy divu, že se objevují snahy přesunout odpovědnost - při deficitu působení tržních mechanismů - za kvalitu bydlení jinam. Podle M. Kohouta je to věcí architektů: „Každý projekt má tři hlavní aktéry. Stavebníka, stavitele a architekta. Zatímco první nese odpovědnost za finanční či peněžní stránku projektu, druhý za dodržení a respektování všech příslušných technických norem a standardů, za

hodnoty, které se na kvalitě bydlení podepisují nejvíce, je odpovědný architekt.“ Architekt Kohout v těchto souvislostech nešetří ani sebekritikou: „Bohužel někdy trpíme jakousi fachidiocí, neumíme druhým vysvětlit, v čem ty hodnoty spočívají. Mezioborová diskuse je u nás vůbec na nízké úrovni, je málo respektu k hodnotám těch druhých.“

Podle jiných názorů se na kvalitě nových bytů „podepisuje“ i marketing, jinak řečeno způsob prodeje - s kterým by tak či onak měla být spojena už zmíněná osvěta. „V našem bytovém projektu Na Krutci jsme do bytů zakomponovali u nás zatím nepříliš často vídanou takzvanou hobby-místnost, která může sloužit různým účelům. Klientům jsme to ovšem museli vysvětlit,“ podporuje tento názor M. Huclová. Na limity tohoto typu osvěty ovšem upozorňuje M. Šourek ze společnosti MSG holding: „Při projektování velkorysejších vil se snažíme naše klienty upozorňovat na to, že jejich děti potřebují nejen vlastní ložnici, ale i vlastní, tedy dětský obývací pokoj. Řekl bych, že to pochopí tak jeden z deseti.“

Trh na prvním i posledním místě

Luděk Sýkora z Přírodovědné fakulty UK zastává názor, že kvalita, či užitná hodnota nemusí, či neměla by být v rozporu s jeho tržní cenou či šancí na trhu se uplatnit: „Existují různé domácnosti s různými hodnotami. Developeři proto musí hledat takové užitné hodnoty, které jejich specifickým požadavkům odpovídají - a lze je tedy na trhu realizovat.“ Podle Sýkory skutečně prozíraví developeři v tomto směru hledají „díry na trhu“, byt jejich zaplnění může ekonomický efekt přinést až po delší době: „Pro takové experimenty je nejvhodnější období růstu, kdy takové investice umožňuje dostatečná úroveň zisků.“

O. Diblík je naopak toho názoru, že z ekonomického hlediska jsou takové úvahy nepříliš opodstatněné: „Nesmí se zapomínat na to, že developer kalkuluje zisk teprve až v okamžiku prodeje posledního bytu.“ Podle něj tak či onak kvalitu prodávaných bytů nakonec určují zákazníci - a ty, s výjimkou zájemců o byty z vyšších cenových segmentů, zajímá nikoli kvalita bydlení, ale především jeho cena. „Lidé nakupují hlavně podle příjmů - což mimo jiné vede k minimalizaci všech bytových prostor.“ A ve hře je podle O. Diblíka i skutečnost, že bytové novostavby se u nás takřka výhradně prodávají: „Lze předpokládat, že pokud by šlo o nájemní domy či byty, které by zůstávaly v majetku investora, stavělo by se kvalitněji.“ Nejspíš klíčový význam už zmíněných tržních mechanismů zdůraznil na závěr diskuse Stavebního fóra o kvalitě českého bydlení moderátor M. Šourek: „Situace na trhu se pomalu mění ve prospěch kupujících. Developeři si to začínají uvědomovat a nad kvalitou svých projektů se dnes nepochybně zamýšlejí více než dříve. Na architektech je, aby na tuto novou situaci uměli a chtěli reagovat.“

16.05.2008 14:25, SF / Petr Bým