

# Leoš Anderle: právě teď nikde nekutáme aneb co dnes dělá Sekyra Group



Author: SF / Petr Bým | Published: 18.10.2011

## **Jak se máte v těchto nelehkých časech?**

Pokud mám mluvit o profesi, tak také dobře.

## **Po krizi stejně dobře jako pře krizi?**

To jistě ne. Museli jsme se aklimatizovat na nové podmínky, transformovat se, tady mám na mysli hlavně sloučení společností Sekyra Group a České nemovitosti, změnit obchodní politiku a vůbec naši celkovou strategii.

## **Jak se změnila?**

Postupně jsme se zbavili malých projektíků a dnes se soustředujeme hlavně na ty velké. Ale stále máme poměrně rozsáhlé portfolio pozemků, řada přijde jistě i na nějaké menší projekty, abychom udrželi bohatost nabídky. Hodně se dnes koncentrujeme na land development, tedy rozvoj velkých území.

## **Tady máte na mysli smíchovské a žižkovské nádraží a Dejvické náměstí?**

A ještě Rohanský ostrov.

## **O těch se ale mluví už dlouho a zdá se, že nikam nepostupují?**

Naopak, příprava běží naplno krize nekrize. Ale zdát se to může - na projektu smíchovského nádraží děláme už šestým rokem, na žižkovském čtyři, na Rohanu tři, ano, všechno jsou to dlouhodobé záležitosti. A řada věcí nezávisí jen na nás, třeba na Žižkově i Smíchově potřebujeme změnu územního plánu. K té se snad dopracujeme v první polovině příštího roku. Projekt Rohanský ostrov je dále, tam už pracujeme na projektu k územnímu řízení první etapy. Ale času na ty velké projekty bude zapotřebí ještě hodně. Celkem představují milion metrů čtverečních pozemků, je to dlouhodobá budoucnost.

## **Dlouho nebylo nic slyšet o dostavbě Dejvického náměstí, není tedy nyní aktuální?**

Řekl bych, že je to takřka žhavé. V zásadě nyní finalizujeme dvě záležitosti. První je formálně-právní. Pozemky jsou vysokých škol, my je získáme výměnou za výstavbu dvou budov rektorátu. Jde tedy o zvláštní převod státního majetku, svého druhu projekt PPP. A druhou věcí, kterou nyní řešíme, je výběr vhodného partnera, který by nám pomohl s návrhem retailové části projektu - formu spolupráce bych zatím nepředjímal. Komerční část dejvického projektu je přes 80 000 metrů čtverečních, z toho polovina je věnována obchodu. Vyřešením retailu se tedy celý projekt stane financovatelným - kooperace s nějakým velkým retailerem nám ve vztahu k bankám pomůže rychle doložit potřebný předpronájem či předprodej.

### **Máte nějaký časový odhad?**

Tak za rok a půl, za dva roky bychom mohli mít územní rozhodnutí, kterému musí předcházet velká EIA včetně veřejného projednání. A kopnout do země bychom mohli někdy v roce 2014 či 2015. Tady nám ale běh času hodně hraje do ruky, do té doby by měl být už otevřen tunel Blanka, což pomůže dopravní obslužnosti projektu.

### **Rád bych se dozvěděl něco hmatatelnějšího - pojďme raději k rezidenčním projektům. Váš web uvádí čtyři aktuální projekty - ale to jsou snad už hotové byty?!**

Ano. Projekty Rezidence Korunní, Belarie Park, Savoy a Cubicon už stojí, jde jen o doprodej.

### **Mimochodem - zmínil jste změnu obchodní politiky. Mám si pod tím představit slevy, snižování cen?**

Řekl bych: také.

### **A další změny obchodní politiky?**

S novými projekty nijak nespícháme, budeme dělat jen to, co dovolí trh, jaká bude jeho absorpční schopnost. Nechceme postupovat bezhlavě. Oslovíme potenciální klientelu on-line kampaní, pak vše vyhodnotíme a teprve potom půjdeme dál - nebo počkáme. Ale věřím, že to půjde, u některých projektů budeme aplikovat dosti agresivní cenovou politiku.

### **Takže jsme zpět u cen a jejich snižování.**

Podívejte se, hned po roce 2008 přišla první vlna slev, byly ovšem spíše mírné a prováděly se v tichosti. My jsme byli mezi prvními, kteří postoj k snižování cen změnili. Od té doby slevy otevřeně deklaruujeme. Někdy jsou hodně agresivní, jedná se i o více než 40 %. Na druhou stranu: jsou to ceny, o kterých už nelze moc jednat, a zároveň jsou to slevy vysoce diverzifikované. Ty největší se dotýkají hlavně těch bytů, které prostě nejsou atraktivní, třeba umístěním v přízemí či s orientací na sever.

### **Má to efekt?**

Třeba v případě Rezidence Korunní ano, museli jsme tam dokonce posílit prodejní tým a zřídit stálé prodejní místo. Nicméně obecně je tempo prodeje v porovnání s předkrizovým obdobím hodně pomalé, řekl bych, že dnes jsme tak na polovině tehdejší úrovně, v porovnání s největším boomem při předprodeji tohoto projektu na pětinu. Celkově se dnes rychlost odbytu těžko odhaduje. Nicméně podle našich údajů se rezidenční trh pomalu oživuje a stabilizuje, růst pozorujeme už od podzimu loňského roku. Řekl bych tedy, že máme v budoucnost důvěru.

### **Tak to jistě už něco dalšího stavíte - podle webu máte v přípravě osm projektů!!! Jaké budou jejich ceny? Agresivní?**

Všechno bude záviset na té už zmíněné absorpci trhu. Čekáme na stavební povolení pro zajímavý projekt v Dolních Počernicích, což je pěkná komorní lokalita, ty pražské příměstské čtvrtě mají své kouzlo. Tam jde

o 60 bytů v nízkoenergetickém standardu, na hraně golfového hřiště Black Bridge. Tady kalkulujeme metr bytové plochy v průměru za 45 tisíc korun včetně daně, což je podle mého v segmentu nízkoenergetické výstavby unikum. Vedle toho v této lokalitě máme parcely pro stavbu rodinných domů. V pokročilém stadiu přípravy je i poměrně velký projekt ve Vinoři. Ten nabídne laciné, ale architektonicky kvalitní startovací bydlení. Tam bychom mohli atakovat dolní úroveň cen pražských bytů.

### **To jest?**

Za současné úrovně DPH 38 - 39 000 korun za metr bytové plochy. To je, myslím, méně než v podobných lokalitách dosahují naši konkurenti.

**Před časem jste vyjádřil obavu, že odbytová krize kvalitu bytových projektů sníží. Nejdete vy sami tímto „směrem“?**

Myslím, že se ta moje prognóza víceméně naplnila. Před krizí jsme si prostě dovozovali věci dělat krásnější a komfortnější. A velkorysejší - třeba společné prostory. Vlastně se trochu plýtvalo, protože zákazníci to brali. Dnes všechno děláme optimálněji.

### **Znamená to stavět hůř a za méně peněz?**

Takhle to nelze říci, to je složitější. Dnes třeba hodně ušetříme díky racionálnější organizaci práce, levnější jsou pozemky, stavební práce i materiály a také architekti a projektanti. A nakonec i samotný development.

### **Jinde nespoříte?**

Samozřejmě, že ano. Sádrové omítky nebo třívrstvé dřevěné podlahy už nebudou standardem nižšího středního segmentu rezidencí, ale při prodejní ceně okolo 40 000 za metr spíše vybavením, které patří do příplatkové kategorie. Racionálnější jsou i vnitřní dispozice, projektovat třeba 1 + kk na 45 metrech čtverečních jako dříve je dnes nemožné, to je deset zbytečných metrů, které ovšem klient musí zaplatit.

### **Šetříte i na kvalitě architektury?**

Snažíme se nedělat to. Třeba na tom projektu ve Vinoři, kde opravdu máme ambice být v Praze nejlevnější, se podílely dva ateliéry, které snad vždy odvádějí dobrou práci - A69 a Caraa. Hledáme jiné cesty k úsporám. Třeba využití prefabrikátů. Přemýšlíme také o tom, že u těch nejlevnějších bytů bude balkon „volitelnou“ položkou. U bytu za 1,1 milionu korun je balkon luxus. Takových voleb lze zákazníkům nabídnout více. Přemýšlíme i o těch Počernicích, tady by to mohla být rekuperační jednotka, která umožní navýšit nízkoenergetický standard bytu na pasivní.

**Máte v portfoliu také slovenské projekty, konkrétně bratislavský Cubicon, kde jsou i byty. Jak je to s jejich prodejem?**

Jde to kupředu nijak závratným tempem, ale 60 % už máme prodáno. To není na slovenský trh špatný výsledek.

### **Tam je také plánována i druhá etapa - budete pokračovat?**

Dokonce máme stavební povolení, ale nepočítám s tím, že bychom začali stavět. Na Slovensku máme ale na spadnutí obchod, o kterém nicméně ještě nemohu mluvit.

**Stále z vás chci vypáčit, kde teď, právě v tuto chvíli, stavíte a nějak se mi to nedaří!**

Mě to kvůli vám strašně mrzí, ale právě teď skutečně nikde nekusíme.

**Ve čtvrtek 20.10. se v pražském hotelu Adria koná diskusní setkání časopisu Stavební fórum na téma „Deregulace a její dopad na realitní trh (cenové mapy a jejich využití)“. Na programu je problematika deregulací a cenových map, jejich vypovídacích schopností, oceňování nemovitostí ve vztahu k bankám a změny na pražském rezidenčním trhu od ledna 2013. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).**

---

18.10.2011 10:06, SF / Petr Bým