

Ján Horváth: Nechceme stavět na polích někde na okraji Prahy

Tradiční rezidenční lokalita pražského Žižkova přilákala dalšího developera. CTR group začne na podzim nabízet byty ze svého chystaného komorního projektu Panorama Pražka, po němž bude následovat výstavba Viktoria Žižkov Center se zhruba 180 byty, obchody a kancelářemi. „Viktoria Žižkov Center se stane v budoucnu naší vlajkovou lodí a bude patřit, společně s košickou Rezidenciou pri radnici a drážďanským Haus Merkur, mezi tři naše největší projekty vůbec,“ říká generální ředitel pro oblast realit CTR group Ján Horváth.

E15: CTR group o sobě dala v realitním byznysu nejhlásitěji vědět před sedmi lety projektem nájemního bydlení Apartmány Albertov. Pak už jste se výhradně nájemnímu bydlení nevěnovali, proč?

Myšlenkou dalšího rezidenčního nájemního objektu se od realizace projektu Albertov Rental Apartments zabýváme stále. Bylo pro nás ale důležité si nejdříve ověřit, zda koncept nájemního bydlení plně zařízených bytů bude v podmínkách pražského trhu vůbec fungovat. Byli jsme totiž pravděpodobně jediní, kdo tomuto konceptu věřil. Také ne každý projekt je pro nájemní bydlení vhodný. Po zkušenostech z Albertova, kde dlouhodobě dosahujeme obsazenosti na úrovni 90 až 95 procent z celkových 269 bytů, už víme, že koncept nájemního bydlení, pokud se dobře provede, může být velmi úspěšný. To je ostatně také důvod, proč jsme ve dvou z našich aktuálních projektů v Německu, konkrétně Residenz am Zwinger v Drážďanech a Regensburg Rental Apartments, vyčlenili k pronájmu dalších celkem zhruba 180 bytů.

E15: V Česku ale v současné době žádný nový projekt nájemních bytů nemáte.

Důvodem přesunutí tohoto konceptu do Německa byl především fakt, že v Praze už nevidíme dostatečný potenciál pro další nájemní objekt v rozsahu Alberto-

va. O nájemních bytech uvažujeme také v souvislosti s naším košíckým projektem Rezidencie pri radnici.

E15: Vraťte se do Prahy. Nyní tady chystáte několik rezidenčních projektů. Kdy zahájíte výstavbu a kdy dáte nové byty do prodeje?

Aktuálně probíhá výstavba projektu Residence Výhledová na Zlíchově, jde o komorní projekt pouze 15 bytů ve třech viladomech s panoramatickým výhledem na Prahu. Kolaudovat budeme ještě letos.

V tomto roce určitě zahájíme prodej dalších dvou pražských projektů. Prvním z nich bude Atrium Kobylisy v docházkové vzdálenosti stanice metra a Ďáblického háje. Prodej bychom rádi zahájili ještě v průběhu léta, výstavba pak odstartuje koncem letošního roku. Druhým projektem bude Panorama Pražka v Praze 3. Jde o menší projekt s 28 byty, ze kterých bude krásný výhled na Prahu. Lokalita se navíc nachází na okraji parku Pražka. Do prodeje byty dáme na podzim a s výstavbou začneme v prvním čtvrtletí příštího roku.

E15: Po několika komornějších projektech připravujete větší komplex na Žižkově. V jaké lokalitě konkrétně?

Nemyslím si, že bychom realizovali jen komornější projekty. Mezi už dokončené projekty patří kromě zmíněného Albertova například



Residence Křížkova se 111 byty. Viktoria Žižkov Center se stane v budoucnu naší vlajkovou lodí a bude patřit, společně s košíckou Rezidenciou pri radnici a drážďanským Haus Merkur, mezi tři naše největší projekty vůbec. Lokalita se nachází mezi ulicemi Seifertova a Krásova, vedle fotbalového stadi-

onu Viktorie Žižkov. Projekt tohoto rozsahu v samém centru Prahy je hodně ojedinělý. Například z bytů ve vyšších podlažích bude výhled na Pražský hrad.

E15: Co všechno bude výstavba u Viktorie zahrnovat? Půjde o polyfunkční projekt s pře-

vahou rezidenční části, doplněný o kancelářské a maloobchodní prostory. Rezidenční část bude mít uzavřené atrium, které obyvatelům poskytne dostatek soukromí a klidu. Kancelářská část bude od té rezidenční úplně oddělena. V přízemí jsou v plánu supermarket a další komerční prostory.

E15: Neobáváte se, že v Praze 3 bude developerům v příštích letech trochu těsno? O zákazníky budou soupeřit stovky bytů od Central Group v Rezidenci Central Plaza, Zeleň Město od skupiny Daramis, počítá se s dalšími etapami projektu na Vackově, staví zde Skanska...

Máte pravdu, že konkurence na Žižkově je opravdu silná, a rozhodně ji nebereme na lehkou váhu, ale na druhé straně, kde dnes není? Navíc náš produkt je od konkurence dost odlišný a zaměřený na jinou klientelu. Standardem našich bytů jsou například velká francouzská okna, podlahové vytápění v celém bytě, předokenní žaluzie, příprava pro wellness, kdy je do bytu možné instalovat saunu či whirlpool vanu, hlavní ložnice mají vždy svoji privátní koupelnu. To jsou prvky, které na pražském rezidenčním trhu zdaleka nejsou samozřejmostí. Navíc senzibilita klientů na mikrolokalitu je vysoká a v porovnání s konkurenčními projekty ji považujeme u našeho projektu za nejvýhodnější.

E15: Na jakou skupinu zákazníků hlavně cílíte?

Jak už bylo řečeno, chtěli bychom se na rezidenčním trhu etablovat produktem, který zde teď v podstatě chybí anebo se vyskytuje jen ojediněle u několika malých projektů. My tento produkt chceme rozšířit mezi větší skupinu lidí. Také bychom rádi přispěli k jakési kultivaci trhu s bydlením a přinesli na něj prvky, které jsou běžné v západní Evropě. Základním předpokladem všech našich projektů je vždy kvalitní

lokalita. Nechceme stavět na polích někde na okraji Prahy nebo dokonce za ní. Vybíráme si jen tradiční rezidenční lokality v úplných nebo širších centrech měst. Lokality s ustálenou zástavbou s plnou občanskou vybaveností, s MHD v těsné blízkosti. V Praze jsou to například Žižkov, Kobylisy, Albertov, Nusle nebo Karlín.

Druhým důležitým pilířem našich projektů je velmi vysoký standard vybavení, který už jsem vyjmenoval v souvislosti s projektem na Žižkově. U Rezidence Výhledová bych zase rád zmínil ještě technologii Smart Home, kdy je možné pomocí počítače, tabletu nebo telefonu ovládat důležité funkce bytu, jako jsou regulace teploty, žaluzií, osvětlení nebo také napouštění vany či předehřátí sauny.

E15: Dalším větším projektem bude Sluncová v Karlíně nedaleko Invalidovny. Čím ten bude specifický?

Opět především lokalitou v širším centru Prahy s docházkovou vzdáleností stanice metra. Karlín vůbec chápeme jako lokalitu s obrovským potenciálem pro rezidenční bydlení. Jedná se vlastně o centrum Prahy, avšak samotná mikrolokalita projektu je velmi klidná, bez ruchu velkoměsta.

E15: Pozemek jste tam koupili od jiného developera?

Pozemek v Karlíně jsme koupili od společnosti, která na něm provozovala ubytovnu a skladové prostory k pronájmu. Nicméně nákupy pozemků od developerů jsou běžnou praxí.

E15: Právě v posledních letech byla na trhu řada projektů od developerů, kteří se buď stahovali z trhu, anebo osekávali své aktivity. Nakupovali jste?

Prověřovali jsme velké množství akvizic, ale bohužel se nám potvrdilo, že se developeri zbavovali zejména horších projektů nebo nabí-

Ján Horváth (35)

Po absolvování gymnázia ve slovenské Galantě začal pracovat v rodinné firmě zaměřené na opravy čerpacích stanic. Od roku 2003 působí ve společnosti CTR group, nejprve jako manažer dopravních společností, poté jako manažer nákupů. Od roku 2009 byl ředitelem projektu nájemních bytů Albertov Rental Apartments, v roce 2012 byl jmenován generálním ředitelem pro celou oblast real estate v rámci CTR group. Mezi jeho koníčky patří zejména sport – jízda na kole a běh.

zeli celé balíky projektů, kde ovšem těch kvalitních byla jen menší část. Naše společnost má nastavená přísná kritéria výběru, a to zejména z hlediska lokality. Z tohoto důvodu jsme v Praze v posledním období vstoupili jen do projektu Viktoria Žižkov Center. O to víc se nám ale dařilo na německém trhu, kde jsme za uplynulá dva roky získali čtyři zajímavé projekty a o dalších v současnosti vyjednáváme.

E15: Jak se změnil trh za uplynulých pět let, kdy se nejen Evropou přehnal finanční krize?

Trh se za poslední léta výrazně zkulivoval. Krize ho očistila od těch developerů, kterým šlo jen o to rychle postavit jeden projekt, vydělat na něm a zase zmizet bůhvíkam. Základ trhu nyní tvoří společnosti, které za sebou mají nějakou historii, a jsou tak pro klienty zárukou, že třeba u případných reklamací se budou mít na koho obrátit.

Trh se také dostal do normálu v tom smyslu, že nabídka výrazně převyšuje poptávku, což až do roku 2008 nebylo. Z tohoto stavu pak profitují hlavně klienti, protože nabídka bytů je široká, ceny příznivé, stejně tak jako situace na hypotečním trhu, kde jsou už nějakou dobu úrokové sazby na historickém minimu. Klienti jsou ale zároveň mnohem ostražitější, více a ra-

cionálnější porovnávají jednotlivé nabídky a jsou také erudovanější než kdykoliv dřív.

E15: Skupina CTR původně začínala ve výrobě stavebních hmot a v dopravě. Co bylo impulzem pro vstup do realit?

Byl to jen logický vývoj. To, že skupina CTR kromě jiného působí ve výrobě a dopravě stavebních hmot, není příliš daleko od faktického developmentu. Také je to obor, ve kterém vidíme prostor pro realizaci, a neskromně musím říct, že i pro seberealizaci. Tvoříme a stavíme jenom to, čemu sami věříme. Na realitní trh jsme ale vstoupili už před 20 lety, takže nejsme v oboru nováčkem.

E15: Zmiňte svoje aktivity v zahraničí. Kde má CTR group své hlavní působíště?

Mimo Prahu nyní rozvíjíme projekty v Německu a na Slovensku. Zejména německý rezidenční trh v posledních letech vyhodnocujeme jako zajímavý. Z prozaických důvodů: jsou tam mnohem rychlejší a předvídatelnější povoloovací procesy, vyspělá legislativa a stabilní poptávka. V květnu jsme zahájili prodej bytů v Drážďanech, ve zmíněné Residenz am Zwinger. Výstavba začne v červenci. V listopadu plánujeme zahájení výstavby dalších dvou německých projektů, a to Haus Merkur opět v Drážďanech a dále projekt nájemního bydlení Regensburg Rental Apartments. Mimočodem u německých projektů očekáváme zájem i od české klientely. Investice do německých nemovitostí totiž může být v dnešní turbulentní době pro české investory zajímavým instrumentem.

Nicméně naším cílem je nadále všechny developerské projekty řídit z Prahy. Skupina dále působí v Maďarsku, kde je významným hráčem na trhu s cementem, na Slovensku v oblasti zeolitových produktů a také v Rakousku.

Denisa Holajová