Reality

NA INFRASTRUKTURU V LETŇANECH DÁME MILIARDU

NA MÍSTĚ BÝVALÉ TOVÁRNY AVIE VZNIKÁ NOVÁ ČTVRŤ. ŠÉF DEVELOPERA V NÍ CHCE METRO, TRAMVAJ I SPORTOVIŠTĚ.



Adam Kotrbatý
adam.kotrbaty@economia.cz

Pražské Letňany jsou mezi developery v kurzu. Lákají je velké nezastavěné plochy s potenciálem pojmout několik tisíc nových obyvatel. Novou městskou čtvrť zde chce postavit například společnost PPF nejbohatšího Čecha Petra Kellnera nebo investiční skupina Odien, bývalý majitel výrobce nákladních vozů Avia. Právě na místě bývalé továrny by chtěl Odien postavit asi 2,5 tisíce bytů, kanceláře, ale i parky, sportoviště nebo tramvajovou trať. Zakladatel Odienu Michael Saran v rozhovoru pro HN tvrdí, že projekt za desítky miliard s názvem Avia City by měl sloužit jako vzor pro další developerskou výstavbu v hlavním městě.

HN: V čem se má Avia City odlišovat od ostatní developerské výstavby v Praze?
Nemyslíme jen na byty nebo kanceláře, ale i na všechny ostatní aspekty života. Věříme, že čtvrť pomůže řešit problémy Letňan a může se stát centrem severu Prahy. Plánujeme tam vybudovat sportoviště nebo parky. Nyní tu máme pandemii, ale nejen pandemii koronaviru, ale také závislosti na digitálních technologiích, pandemii obezity. Je proto důležité budovat zelené plochy a sportoviště. Praha má na jednoho obyvatele 8,5 metru čtverečních sportovišť. Jiná města v Evropě jich mají 25. I proto plánujeme vybudovat téměř deset hektarů parků a sportovišť.

HN: O jaká sportoviště by mělo jít?
Chceme v Letňanech mít multifunkční zázemí, aby si lidé mohli jít zahrát volejbal nebo basketbal. Ale také rekreační plochy, tenisové kurty nebo cyklostezky. Spolupracujeme s federacemi nebo olympijským výborem. Rád bych měl v Letňanech sportovní akademii, která by nezajišťovala jen sport, ale také vzdělání. Doplnila by tak naše další vzdělávací zařízení a školky, které v oblasti plánujeme.

HN: Co vás při tvorbě projektu inspirovalo?
Snaha vytvořit něco, o čem jsem teď mluvil. Bude to znít jako klišé, když řeknu, že nás nežene jen snaha vydělat. Samozřejmě že potřebujeme vydělávat peníze, aby projekt fungoval a šlo oblast dlouhodobě udržovat. Ale zároveň mám snahu vytvořit komunitu, zlepšit životní styl obyvatel nejen v Letňanech a Čakovicích, ale v celé Praze. Vybudovat oblast, na kterou lidé budou moci být hrdí. Avia City je náš jediný projekt, na nic jiného se teď v Praze nezaměřujeme. Chceme posloužit té komunitě. Myslím, že takový developerský projekt v Praze není.

HN: Podobá se tomu směr, jakým uvažuje developer Luděk Sekyra při výstavbě na Smíchově…
Smíchov City je velmi pěkný developerský projekt plný zelených ploch. Ale my pracujeme na podstatně větší ploše až 66 hektarů (Smíchov City má rozlohu 20 hektarů, pozn. red.).

HN: Nicméně je to ukázka, že se tento přístup budování komplexních čtvrtí mezi developery rozmáhá. Vnímáte tento trend?
Myslím, že to tak musí být. Nechci říkat, že v Letňanech probíhal nějaký divoký development, ale máte tam mnoho budov a mnoho zelených ploch, které nejsou nijak koordinované. Musíme přemýšlet, jak tam vytvořit komunitu lidí. Proto na tom spolupracujeme s městem a řešíme dopravu, infrastrukturu a další projekty. Doufám, že tím budeme vzorem dalším developerům. Praha je rostoucí město a jeho další rozvoj musí jít ruku v ruce s řešením problémů, které přináší. Víte, ono často zmiňované smart city neznamená jen lavičky s wi-fi připojením. Zahrnuje také právě infrastrukturu a propojení jednotlivých částí a funkcí oblasti nebo přemýšlení nad tím, jak město udělat více přívětivé k životnímu prostředí.



Místo továrny nová čtvrť
Investiční skupina Odien chce na nevyužívaných pozemcích po výrobci nákladních vozů Avia postavit městskou čtvrť pro několik tisíc obyvatel. Plány zahrnují i stavbu škol nebo tramvajové trati.
Vizualizace: Odien

HN: Proč jsou Letňany pro developery tak atraktivní lokalitou, ačkoli nejde o širší centrum Prahy?
Věříme, že se mohou stát jedním z nejlepších míst pro život. Je to stále docela cenově dostupná oblast. Máme tu tedy příležitost vybudovat dostupné bydlení v moderní městské čtvrti. Zvlášť pokud to propojíme s kvalitní veřejnou dopravou.

HN: Váš projekt není nový. Připravujete jej již několik let. V jakém je momentálně stavu?
Společnost Avia jsme koupili v roce 2004. Náš cíl byl ji restrukturalizovat, restartovat výrobu a oživit místo, kde továrna stála. To jsme udělali a následně podnik prodali strategickému investorovi. Výroba nákladních vozů se nicméně koncentrovala jen v jedné části celého objektu. Od roku 2007 tedy pracujeme na budování moderní městské čtvrti. Po 13 letech jsme blízko změně územního plánu.

HN: Jakým největším problémům jste za těch 13 let museli čelit?
Během tak dlouhé doby se lokalita mění. Musíme tak měnit i naše plány. Když jsme začínali, byla na místě výroba nákladních vozů a my jsme ji chtěli zachovat. To se mezitím změnilo. Proto jsme museli žádat o další změny územního plánu proti původnímu předpokladu. Dnes je také daleko větší problém s dopravou než například před pěti lety. Veřejná doprava se stala důležitější. Rádi bychom proto v budoucnu dovedli metro až do Čakovic. Ale to bude trvat dlouho. Zatím počítáme s tramvajovou tratí. Dodávám, že tímto a dalšími infrastrukturními plány přispějeme městu na rozvoj Letňan více než miliardou korun.

HN: Městské části se ale další výstavba nelíbí. Obává se, že na ni lokalita není připravena. Jak obtížné jsou debaty s politiky a úředníky?
Jsou velmi složité. Když se podívám na náš projekt, myslím si, že právě politici a úředníci by měli být jeho největšími podporovateli. Ale občas mám pocit, že nemáme takovou podporu, jakou bychom potřebovali. Je to frustrující. Proč by neměli podpořit přestavbu nevyužívaného brownfieldu na něco, co bude zahrnovat tolik zelených ploch? Já bych to udělal.

HN: Mohou v budoucnu tato jednání urychlit pravidla pro příspěvky developerů na infrastrukturu, která připravuje Praha?
Věřím, že to bude prospěšné. Domnívám se, že by se developeři na budování infrastruktury podílet měli. Jak už jsem řekl, my přispějeme miliardou korun. Zároveň bude záležet na tom, jak se to nastaví. Příspěvky musí skutečně podporovat infrastrukturu v místě. Nicméně pravidla mohou podmínky příspěvků vyjasnit.

HN: Ovlivnila přípravu čtvrti aktuální koronavirová krize?
Koronavirus nám ukázal, že se věci mohou změnit velmi rychle. A zároveň zdůraznil důležitost zdravého životního stylu. Samozřejmě jsou tu i ekonomické dopady. Jako investora mě zaráží, že přestože ekonomika propadla o osm procent, nezaměstnanost příliš nestoupla. To nedává smysl. Vláda sice nyní provozuje programy na ochranu pracovních míst, nicméně ekonomika bude muset projít restrukturalizací. Domnívám se, že vstupujeme do období stagflace (kombinace stagnace ekonomiky s vysokou inflací, pozn. red.), což bude pro prodej bytů problém. Ale přímo náš projekt krize neovlivnila. I proto, že se připravuje dlouhodobě.

HN: Kdy byste ideálně chtěl začít stavět?
Včera.

HN: To asi není příliš realistický termín.
Stále věřím, že se brzy podaří dosáhnout změny územního plánu, abychom mohli do dvou až tří let odstartovat. Ale už předtím začneme s budováním sportovišť.

Michael Saran (52)

- Zakladatel investiční skupiny Odien vystudoval americkou Stanfordovu univerzitu, odkud má titul z ekonomie a mezinárodních vztahů. K němu přidal i titul MBA z Harvard Business School.
- Za 16 let existence vybudoval z Odienu firmu zhruba s 500 zaměstnanci a aktivy v přepočtu přes 10,5 miliardy korun.
- Saran je sportovní nadšenec. Stojí také za nadačním fondem Sport 2 Life, který podporuje vzdělávání a sportovní vyžití mládeže.

Foto: Odien



News

V Kladně vznikne nová čtvrť pro tisíce lidí

V kladenské lokalitě Růžové pole v příštích letech vyroste až 800 nových bytů. Zastupitelé města tento týden pověřili úředníky, aby zahájili změnu územního plánu, která výstavbu umožní. V nové čtvrti by mohlo bydlet až 2500 lidí. Na parcelách se už nyní plánuje stavba hypermarketu Globus, jehož výstavba odstartuje v průběhu příštího roku. Proti chystané čtvrti, která vznikne na takzvané územní rezervě města, protestují někteří opoziční zastupitelé. Upozorňují na to, že v lokalitě na okraji města chybí potřebná infrastruktura. Byty by proto podle nich bylo lepší vybudovat na pozemcích, které se nacházejí blíže k centru města. Vedení kladenské radnice má však na věc jiný názor. Developer, který na místě bude stavět, podle primátora Milana Volfa (Volba pro Kladno) bude povinen na místě postavit například školku či navýšit kapacitu čistírny odpadních vod.

Central Group prodá více bytů než loni

Společnost Central Group, která je největším rezidenčním developerem v Česku, za letošní rok prodá zhruba 800 bytů. To je asi o sto více než loni. Prodej bytů na jaře zpomalila pandemie koronaviru. Podle majitele firmy Dušana Kunovského letos kvůli opatřením proti šíření viru výrazně klesl podíl nakupujících cizinců. Tento výpadek však pokryli domácí klienti, kteří ve větší míře využívají výhodných hypoték. „Koronavirus přinesl na trh specifické věci. Zásadně odpadli cizinci, snížil se i počet spekulativních nákupů v širším centru Prahy, kde lidé kupovali jednopokojové a dvoupokojové byty na Airbnb," říká Kunovský. Ceny novostaveb v Praze, které za posledních pět let vzrostly téměř dvojnásobně, by podle něj v příštím roce měly stagnovat.

CTP získalo v Ostravě nové nájemníky

Do jednoho z největších průmyslových areálů v zemi CTPark Ostrava, ve kterém působí 76 firem a pracuje přes devět tisíc lidí, míří nové firmy. Developerská společnost CTP, která průmyslový park vlastní, podle informací HN uzavřela smlouvy s novými nájemníky. Mezi ně patří italský výrobce brzd Brembo, společnost Hyundai Steel a výrobce kolejových vozidel Škoda Vagonka. Díky tomu na místě vznikne zhruba 500 nových pracovních míst. Podle aktuálních dat společnosti BNP Paribas Real Estate bylo v Moravskoslezském kraji od začátku roku dostavěno nejvíce průmyslových a logistických ploch ze všech regionů. V porovnání se stejným obdobím loňského roku se jejich objem zvýšil o sedm procent.

Německý diskontní prodejce textilu NKD otevřel obchod v Praze

Německý řetězec NKD expanduje v Česku. Otevřel svou první prodejnu s oděvy, bytovým textilem a doplňky v Praze, konkrétně v obchodním centru Lužiny. Dosud NKD v tuzemsku provozovalo osm obchodů v maloobchodních parcích v menších českých městech, jako jsou Jihlava, Příbram, Šumperk nebo České Budějovice. V OC Lužiny se NKD zařadí mezi další prodejce módy, jako je Pepco, Takko, Kik nebo VF Móda. Diskontní NKD patří přibližně s 8000 zaměstnanci a 1800 prodejnami v šesti zemích k největším maloobchodníkům s oděvy ve střední Evropě.