

Nové byty jsou u nás dvakrát dražší než v Maďarsku nebo Polsku. Konkurence je tam tvrdší a marže nižší, ale peníze se otáčejí rychleji, říká ředitel UDI Group Jan Chromeček

Datum vydání: 22. 7. 2026, Zdroj: Ekonom / ekonom.cz, Vydavatel: Economia, a.s.

Autor: Jan Němec, Foto: Lukáš Bíba, Economia, a.s.

Ceny bytů v Praze nebo Brně začínají růst do výšin, která začíná děsit i developery. Zkušenosti ze zahraničí ukazují, že podobně dramatické zdražování může dospět do bodu, kdy se trh otřese a ceny spadnou o desítky procent. „Pořád si říkáme, kde tomu bude konec. Ve Švédsku nebo Finsku ceny po určité době klesly zhruba o dvacet procent. V Japonsku po splasknutí realitní bubliny spadly o sedmdesát až osmdesát procent,“ popisuje generální ředitel developerské skupiny UDI Group Jan Chromeček.

I kvůli obavám z podobných scénářů firma proto přesunuje stále větší část svého byznysu do zahraničí, aby podnikání diverzifikovala. Už dnes staví v Polsku, Maďarsku, Srbsku a dokonce v Panamě nebo Kostarice, poohlíží se také po německém či irském trhu. Může růst cen nových bytů u nás přibrzdit příští stavební legislativa, která má zrychlit a zjednodušit povolování staveb? V hodnocení stavebního zákona je Chromeček opatrný. Důležitější než stavební zákon podle něj je předvídatelnost systému. „Nejde o to, jestli bude řízení o měsíc kratší nebo delší, důležité je, aby bylo čitelné,“ vysvětluje.

Poslanci v červenci schválili novelu stavebního zákona. Po třech letech tak přichází další obrovská změna ve stavební legislativě. Nicméně zároveň se stále vedou spory, jak moc se nepovedla ta předchozí. Jak z vašich zkušeností z praxe funguje stavební řízení dnes? Bylo nutné všechno zase překopat?

Myšlenka byla dobrá, digitalizace je správná cesta. V řadě dalších zemí, kde působíme, funguje elektronické stavební řízení velmi dobře. U nás se ale začátek nepovedl. Tím, že systém nefungoval, spousta úředníků se vyděsila a odešla. Výrazně se oslabil kapacita stavebních úřadů a celý proces se zpomalil. To, co mělo povolování urychlit, mělo nakonec opačný efekt.

Dnes už je situace lepší?

Systém se postupně stabilizoval. Neznamená to, že funguje ideálně, ale stavební řízení se nezastavilo. Od zavedení digitalizace jsme získali povolení pro další etapu projektu v Brně i povolení pro velký projekt na Smíchově. Nebylo to ale tím, že by všechno začalo fungovat samo. Museli jsme s úřady mnohem víc komunikovat, zjišťovat, co potřebují doplnit, a připravovat podklady tak, aby jim práci usnadnily.

Pomohl tomu i takzvaný bypass, který umožnil používat vedle nového systému i ten původní?

Nám fungovalo obojí, rozhodující byla osobní jednání. Často zůstali vedoucí úřadů, ale místo pěti lidí měli jednoho. Snažili jsme se jim práci co nejvíc usnadnit a dodat podklady tak, aby se řízení posunulo dál. Někdy jsme společně řešili i to, jak správně vyplnit některé části nového systému. Nakonec jsme se s tím poprali, ale rozhodně to nebyl hladký přechod na plně digitální stavební řízení.

Řada developerů stavební úřady kritizuje. Vy o nich mluvíte překvapivě vstřícně.

Protože jim jejich situaci nezávidím. Všichni říkají, že rozhodují pomalu nebo se bojí rozhodnout. Když ale vidíte, kolik mají na stole dokumentace, jak složitá je legislativa a že jejich rozhodnutí bývají předmětem sporů nebo žalob, není to jednoduchá práce. Já bych na té židli sedět nechtěl. O to víc si vážím těch, kteří tam zůstali a dál svou práci dělají.

Personální situace na stavebních úřadech je jedním z argumentů kritiků novely stavebního zákona. Ta mění organizaci stavebních úřadů a panují obavy, že přijde další vlna odchodů. Nehrozí, že se celý systém znovu na čas zadrhne?

Toho se trochu bojím. To, co úředníci zažili při zavádění digitalizace, byla velká rána a řada z nich to nevydržela. Doufám, že ti, kteří zůstali, jsou ti odolnější a další změnu ustojí. Ale netroufám si odhadnout, jak to dopadne.

Zažili jste tak velké změny ve vašem byznysu v některé z dalších zemích, kde působíte?

Ano. V zahraničí jsme ale při podobných změnách viděli jiný přístup. Nový systém nějakou dobu běžel souběžně se starým, část úředníků byla vyčleněná jen na jeho testování a za to dostávala odpovídající odměnu. Stát se snažil lidi motivovat, aby změnou prošli a pomohli ji odladit. Nevím, jak je to připravené u nás, ale právě to bude podle mě důležité.

Vládní politici od novely očekávají, že povolování staveb zrychlí a zjednoduší. Sdílíte jejich optimismus?

Byl bych rád, kdyby to tak dopadlo. Některé změny jdou podle mě správným směrem. Po zkušenostech s digitalizací bych ale byl opatrný. Nejdůležitější bude, jak budou fungovat v praxi. My nepotřebujeme každý rok nový stavební zákon. Potřebujeme stabilní a předvídatelný systém.

Co si pod pojmem předvídatelný systém představíte?

Potřebujeme vědět, jak bude řízení probíhat, kdo bude rozhodovat a v jakých termínech. Když investor ví, že pokud splní všechny podmínky, dostane za dva nebo tři roky stavební povolení, dokáže s tím pracovat. Může plánovat financování, smlouvy i výstavbu. Nejhorší je nejistota. Když se pravidla během řízení mění nebo se proces neustále vrací na začátek, prodražuje to každý projekt.

Můžete uvést příklad?

Jednou jsme dostali připomínku, že máme projekt upravit podle normy, která v té době ještě ani neplatila. Bylo nám řečeno, že až se řízení dokončí, norma už účinná bude, takže bychom ji měli zapracovat rovnou. To je přesně ta nejistota, o které mluvím. Investor neví, podle jakých pravidel vlastně má projekt připravit. A když se pravidla začnou měnit ještě předtím, než vůbec vstoupí v platnost, celý proces se zbytečně komplikuje.

Takže podle vás není hlavní problém jen v samotném stavebním zákoně?

Stavební zákon je jen část celého systému. Mnohem důležitější je, aby bylo od začátku jasné, co stát od investora očekává. Když splní všechny podmínky, měl by mít jistotu, že projekt bude moci realizovat. Ne aby se po několika letech objevily nové požadavky nebo se celý proces znovu otevřel. Nejde ani tak o to, jestli řízení bude o měsíc kratší nebo delší. Důležité je, aby bylo čitelné a předvídatelné. Investor pak může plánovat a nést podnikatelské riziko. Dnes často nese riziko toho, že se během řízení změní samotná pravidla.

S novou strukturou stavebních úřadů souvisí další připomínky. Řada starostů kritizuje, že když přijdou o „svůj“ stavební úřad, ztratí vliv na to, co se na jejich území staví.

Rozumím tomu, proč to říkají. Myslím si ale, že vliv obce se má uplatňovat především při pořizování územního plánu. Právě tam se rozhoduje, jak se bude území rozvíjet, kde bude bydlení, průmysl nebo zeleň. Tam má proběhnout veřejná debata i politické rozhodnutí. Když je územní plán jednou schválený, stavební řízení už by mělo hlavně ověřovat, jestli konkrétní projekt splňuje stanovené podmínky.

Zaznamenal jsem, že někteří kritici novou legislativu nazývají „lex developer“. Mínil tím, že je to zákon pro developery, psaný developery.

My jsme u toho nebyli, neměli jsme ambice do legislativy nějak mluvit.

Chtěl jsem se zeptat na obavy například ekologických spolků, které tvrdí, že se teď developeri úplně „utrhnou z řetězu“ a budou stavět třeba v národních parcích.

Nemyslím si. Pokud je dobře připravený územní plán, pravidla jsou daná předem pro všechny stejně. Developer přece nerozhoduje o tom, co se kde bude stavět. To je role města a jeho zastupitelů.

Developer jen připraví projekt, který musí pravidla respektovat. Pokud je splní, měl by mít možnost stavět. Pokud je nesplní, povolení dostat nemá.

Novela má díky změně systému stavebních úřadů také „odpolitizovat“ povolovací řízení. Setkal jste se někdy s tím, že do povolování projektu vstupovala politika?

To bych nerad hodnotil. Můžu mít svůj názor, ale těžko se to prokazuje. Nechci spekulovat o motivech konkrétních rozhodnutí.

Ptám se proto, že i vaše vlastní zkušenost ukazuje, jak velké rozdíly mezi městy mohou být. Zatímco pražský projekt na Lužinách se povoloval přes deset let, u jiného v Brně jste získali povolení zhruba za dva roky. Čím si tak výrazný rozdíl vysvětlujete, když se stavební úřady v obou městech mají řídit stejnou legislativou?

Jsme soukromá firma, takže u každého projektu počítáme s tím, jak dlouho bude trvat jeho povolení. Když jsme připravovali projekt v Brně, říkal jsem si, že to bude minimálně pět až sedm let. Místní partneři nás ale přesvědčovali, že to bude za rok a půl až dva roky. Moc jsem tomu nevěřil, ale skutečně se to stalo. Byli jsme překvapení. Říkali nám, že Brno je vstřícné rozvoji, snaží se pracovat s územním plánem, řeší brownfieldy a je tam velká vůle posouvat projekty dopředu.

Pomohlo, že Brno už má nový územní plán?

My jsme byli s územním plánem v zásadě v souladu, ale chtěli jsme projekt v některých detailech upravit. Potřebovali jsme změnit část územního plánu a očekávali jsme, že to bude složité. Místo toho jsme na městě zažili něco, co známe spíš ze zahraničí. Nad návrhem se otevřeně diskutovalo, připravili jsme několik variant a město nám řeklo: pokud projde zastupitelstvem, můžete podle ní pokračovat. Během několika týdnů bylo rozhodnuto. Překvapilo nás, že i taková změna může proběhnout rychle, když je vůle hledat řešení.

Problémem bývá taky blokování projektů ze strany sousedů či různých spolků. Pomůže v tom nový stavební zákon? A do jaké míry je to české specifikum?

Nechal jsem si to ověřit u kolegů v zahraničí a odpověď byla všude stejná – je to tam velmi vzácný jev. V podstatě se nesetkáváme s tím, že by někdo napadal projekt jen proto, že je moc vysoký, ošklivý nebo přivede do lokality dopravu. V zahraničí všichni vycházejí z toho, že od toho je územní plán. Když je s ním projekt v souladu, řeší se už hlavně technické věci – hygiena, požární bezpečnost nebo kapacita infrastruktury. Pokud je potřeba posílit kanalizaci nebo silnici, investor to zaplatí. Ale samotná otázka, jestli se tam vůbec smí stavět, už bývá vyřešená. A právě to je podle mě zásadní rozdíl. Když se na fenomén NIMBY ptám kolegů v cizině, často ani nechápou, na co se vlastně ptám.

Čím si to vysvětlujete? Je to česká povaha, nebo spíš důsledek toho, jak máme nastavenou legislativu a povolovací proces?

Přemýšlel jsem o tom mnohokrát. Když se jednou ukáže, že podobný postup může projekt zdržet nebo zablokovat, začnou ho zkoušet další. A u nás se to děje už dvacet nebo třicet let. Pamatuji si to ještě z konce devadesátých let při dostavbě dálnice u Tábora. Protestovalo se proti tomu, že estakáda zastíní louku. Může to znít úsměvně, ale úřady se tím musely vážně zabývat a proces to komplikovalo. Podobné příklady ze zahraničí prakticky neznáme. Tam se můžeme setkat s tím, že se projekt snaží zdržet konkurence, ale ne s tím, že by ho tímto způsobem dokázala zastavit.

Může tedy nová legislativa bezdůvodné blokády vyřešit?

Těžko říct. Například velké rezidenční projekty nad 10 tisíc metrů čtverečních označuje za veřejný zájem a mělo by být komplikovanější je blokovat. Myšlenku chápu a myslím, že je správná. Ale jako bývalý projektant vidím problém v tom, že některé definice jsou příliš obecné. V novele stojí, že se to týká projektů s podlahovou plochou nad 10 tisíc metrů čtverečních s převahou funkce bydlení. Co ale znamená „převažující funkce bydlení“? Jak přesně se bude počítat podlahová plocha? Kde je přesná hranice? Když podobné pojmy nejsou jednoznačně definované, otevírá to prostor pro spory a napadání celého procesu. Věřím, že tyto věci zpřesní navazující vyhlášky, protože pokud ne, našel bych třeba pět

variant, jak projekt rozstřelit. Lidé jsou velmi kreativní.

V minulosti mi jeden developer říkal, že jedinou možností je, aby člověk nebo spolek, který napadá stavební projekt, musel složit kauci, a pokud by se jeho námitky ukázaly jako neopodstatněné, propadla by. To v zákoně sice není, ale co si o tom myslíte?

Je docela dobře spočitatelné, kolik nesmyslně způsobené zpoždění stojí. V cizině takový institut často bývá. Pokud neoprávněně zasáhnete do projektu, propadne vám kauce nebo jste dokonce zodpovědný za škodu, kterou jste způsobil stavebníkovi. Je pak možné vymáhat náhradu škody.

Čekal jsem, že od developera uslyším nadšení nad novým zákonem, ale působíte na mě spíš opatrně, skoro skepticky. Proč?

Je strašně jednoduché něco kritizovat. My jsme rádi, že to alespoň někdo řeší a snaží posunout. Nejde jen o stavební zákon. To je nějaký první krok. Na zákon je potřeba nabalit také reformu územního plánování a další věci. Takže skutečně si nejsme jistí, jak to vlastně dopadne. Doufáme, že dobře.

Stav českého prostředí u vás vlastně vedl k takovému paradoxu. Místo abyste svůj byznys zvětšovali v Česku, rozhodli jste se pro expanzi do zahraničí. Takže pro vás bylo jednodušší studovat legislativu v jiných zemích, poznávat tamní podmínky?

Ano. Dám jednoduché srovnání. Za dobu, kdy jsme v Česku projednávali projekt na Lužinách, stihneme v zahraničí dokončit tři nebo čtyři projekty. Rok až rok a půl trvá povolení, dva roky výstavba a můžeme začít další projekt. Je to o ekonomice. Když v Česku investujete stovky milionů korun a deset let čekáte na povolení, ty peníze leží ladem. V zahraničí je otočíte několikrát. To se pak promítá nejen do finančních nákladů, ale nakonec i do cen bytů.

Můžete to ukázat na příkladu? Za kolik prodáváte byty v zahraničí v porovnání s Českem?

Na pražských Lužinách se dnes pohybujeme zhruba mezi osmi a devíti tisíci eur za metr čtvereční. V Srbsku nebo Maďarsku prodáváme srovnatelné byty přibližně za 3,5 až 4,5 tisíce eur za metr. V Polsku jsou ceny nižší hlavně proto, že se většina bytů prodává ve standardu shell & core, tedy bez finálních povrchů a vybavení. Po jejich dokončení se ale dostávají na podobnou úroveň jako v Srbsku nebo Maďarsku. Podobné ceny máme i v Kostarice a Panamě.

To je dost hrozné srovnání. Je tohle vůbec únosné? Kde je podle vás nějaký strop, kam ještě mohou ceny bytů růst? Kdy už si běžní lidé nové bydlení jednoduše nebudou moci dovolit?

Pořád si říkáme, kde tomu bude konec. Dívám se i na zkušenosti ze zahraničí. Ve Švédsku nebo Finsku ceny po určité době klesly zhruba o dvacet procent. V Japonsku po splasknutí realitní bubliny spadly o sedmdesát až osmdesát procent a na původní úroveň se vracely dvě desítky let. Proto chceme být diverzifikovaní a působit ve více zemích.

Už dnes část developerů staví nájemní bydlení nebo prodává celé domy fondům. Je to podle vás známka, že se trh mění?

Tuhle možnost řešíme také. Jak v Brně, tak na Smíchově uvažujeme, že část projektu nabídneme pro nájemní bydlení nebo institucionálním investorům. Sami jsme překvapeni, kam se ceny dostaly. Lidé často říkají, že developeri prodávají drazé. Jenže podobné ceny mají všichni. Je to důsledek obrovského nedostatku bytů. Nabídka jednoduše nestačí poptávce.

Tím jste narazil na jednu zajímavou věc. Když vycházejí developerské statistiky o cenách, vždycky se v nich objevují formulace, že všechno zdražuje – stavební práce, materiály a další. To je jistě pravda, ale to přece nemůže vysvětlit tak dramatický nárůst cen. Pořád zůstává prostor pro velké marže, developeri si mohou dovolit prodávat za takové ceny.

Ano. Ale je taky pravda, že i my máme problém s kapacitou stavebního trhu a že ceny jdou opravdu nahoru.

Mohou si developeri dovolit takové marže i v cizině?

Na vyspělých trzích, jako je Německo nebo Severní Amerika, je konkurence mnohem tvrdší, rozdáte si to tam opravdu natvrdo. Marže jsou proto nižší než u nás, protože o stejné projekty soutěží řada silných firem. Na druhou stranu je tam podnikání výrazně předvídatelnější. Když dobře připravíte projekt, víte, jak bude povolování probíhat a kdy skončí. To snižuje náklady na finanční službu. Do cen bytů se propisuje i cena času. Když vám někde leží peníze 10 nebo 12 let a nemůžete s nimi nic dělat, není to zadarmo. Takže vy se dostanete k podobným penězům, ale postavíte toho víc.

Autor: Jan Němec



AKTUÁLNÍ ČÍSLO
ČASOPISU EKONOM

ekonom

PŘEDPLÁTE SI

PŘIHLASTE SE

NÁZORY TÉMATA ROZHOVORY TECHNOLOGIE PODCASTY DĚJINY BYZNYSU PRÁVNÍ RÁDCE LOGISTIKA BENATIVE

ROZHOVOR

Nové byty jsou u nás dvakrát dražší než v Maďarsku nebo Polsku. Konkurence je tam tvrdší a marže nižší, ale peníze se otáčejí rychleji, říká ředitel UDI Group Jan Chromeček



Když jsem studoval stavební inženýring, netušil jsem, že v Česku musí být developer spíš dobrý právník, říká Jan Chromeček.
autor: HN - Lukáš Bíba



Jan Němec, redaktor týdeníku Ekonom

ODEBRAT AUTORA

22. 7. 2026 18:00 / 14 min. čtení ▶ PŘEHRÁT ČLÁNEK

stavebnictví

stavební zákon

development

developer

ceny bytů

stavební řízení

ODEBRAT TÉMA

Ceny bytů v Praze nebo Brně začínají růst do výšin, která začíná děsit i developery. Zkušenosti ze zahraničí ukazují, že podobně dramatické zdražování může dospět do bodu, kdy se trh otřese a ceny spadnou o desítky procent. „Pořád si říkáme, kde tomu bude konec. Ve Švédsku nebo Finsku ceny po určité době klesly zhruba o dvacet procent. V Japonsku po splasknutí realitní bubliny spadly o sedmdesát až osmdesát procent,“ popisuje generální ředitel developerské skupiny UDI Group Jan Chromeček.

I kvůli obavám z podobných scénářů firma proto přesunuje stále větší část svého byznysu do zahraničí, aby podnikání diverzifikovala. Už dnes staví v Polsku, Maďarsku, Srbsku a dokonce v Panamě nebo Kostarice, poohlíží se také po německém či irském trhu. Může růst cen nových bytů u nás přibrzdit příští stavební legislativa, která má

zrychlit a zjednodušit povolování staveb? V hodnocení stavebního zákona je Chromeček opatrný. Důležitější než stavební zákon podle něj je předvídatelnost systému. „Nejde o to, jestli bude řízení o měsíc kratší nebo delší, důležité je, aby bylo čitelné,“ vysvětluje.

Poslanci v červenci schválili novelu stavebního zákona. Po třech letech tak přichází další obrovská změna ve stavební legislativě. Nicméně zároveň se stále vedou spory, jak moc se nepovedla ta předchozí. Jak z vašich zkušeností z praxe funguje stavební řízení dnes? Bylo nutné všechno zase překopat?

Myšlenka byla dobrá, digitalizace je správná cesta. V řadě dalších zemí, kde působíme, funguje elektronické stavební řízení velmi dobře. U nás se ale začátek nepovedl. Tím, že systém nefungoval, spousta úředníků se vyděla a odešla. Výrazně se oslabila kapacita stavebních úřadů a celý proces se zpomalil. To, co mělo povolování urychlit, mělo nakonec opačný efekt.

Dnes už je situace lepší?

Systém se postupně stabilizoval. Neznamená to, že funguje ideálně, ale stavební řízení se nezastavilo. Od zavedení digitalizace jsme získali povolení pro další etapu projektu v Brně i povolení pro velký projekt na Smíchově. Nebylo to ale tím, že by všechno začalo fungovat samo. Museli jsme s úřady mnohem víc komunikovat, zjišťovat, co potřebují doplnit, a připravovat podklady tak, aby jim práci usnadnily.

Pomohl tomu i takzvaný bypass, který umožnil používat vedle nového systému i ten původní?

Nám fungovalo obojí, rozhodující byla osobní jednání. Často zůstali vedoucí úřadů, ale místo pěti lidí měli jednoho. Snažili jsme se jim práci co nejvíc usnadnit a dodat podklady tak, aby se řízení posunulo dál. Někdy jsme společně řešili i to, jak správně vyplnit některé části nového systému. Nakonec jsme se s tím poprali, ale rozhodně to nebyl hladký přechod na plně digitální stavební řízení.

Řada developerů stavební úřady kritizuje. Vy o nich mluvíte překvapivě vstřícně.

Protože jim jejich situaci nezávidím. Všichni říkají, že rozhodují pomalu nebo se bojí rozhodnout. Když ale vidíte, kolik mají na stole dokumentace, jak složitá je legislativa a že jejich rozhodnutí bývají předmětem sporů nebo žalob, není to jednoduchá práce. Já bych na té židli sedět nechtěl. O to víc si vážím těch, kteří tam zůstali a dál svou práci dělají.

Personální situace na stavebních úřadech je jedním z argumentů kritiků novely stavebního zákona. Ta mění organizaci stavebních úřadů a panují obavy, že přijde další vlna odchodů. Nehrozí, že se celý systém znovu na čas zadrhne?

Toho se trochu bojím. To, co úředníci zažili při zavádění digitalizace,

byla velká rána a řada z nich to nevydržela. Doufám, že ti, kteří zůstali, jsou ti odolnější a další změnu ustojí. Ale netroufám si odhadnout, jak to dopadne.

Zažili jste tak velké změny ve vašem byznysu v některé z dalších zemích, kde působíte?

Ano. V zahraničí jsme ale při podobných změnách viděli jiný přístup. Nový systém nějakou dobu běžel souběžně se starým, část úředníků byla vyčleněná jen na jeho testování a za to dostávala odpovídající odměnu. Stát se snažil lidi motivovat, aby změnou prošli a pomohli ji odladit. Nevím, jak je to připravené u nás, ale právě to bude podle mě důležité.

Vládní politici od novely očekávají, že povolování staveb zrychlí a zjednoduší. Sdílíte jejich optimismus?

Byl bych rád, kdyby to tak dopadlo. Některé změny jdou podle mě správným směrem. Po zkušenostech s digitalizací bych ale byl opatrný. Nejdůležitější bude, jak budou fungovat v praxi. My nepotřebujeme každý rok nový stavební zákon. Potřebujeme stabilní a předvídatelný systém.

Co si pod pojmem předvídatelný systém představíte?

Potřebujeme vědět, jak bude řízení probíhat, kdo bude rozhodovat a v jakých termínech. Když investor ví, že pokud splní všechny podmínky, dostane za dva nebo tři roky stavební povolení, dokáže s tím pracovat. Může plánovat financování, smlouvy i výstavbu. Nejhorší je nejistota. Když se pravidla během řízení mění nebo se proces neustále vrací na začátek, prodražuje to každý projekt.

Můžete uvést příklad?

Jednou jsme dostali připomínku, že máme projekt upravit podle normy, která v té době ještě ani neplatila. Bylo nám řečeno, že až se řízení dokončí, norma už účinná bude, takže bychom ji měli zapracovat rovnou. To je přesně ta nejistota, o které mluvím. Investor neví, podle jakých pravidel vlastně má projekt připravit. A když se pravidla začnou měnit ještě předtím, než vůbec vstoupí v platnost, celý proces se zbytečně komplikuje.

Jan Chromeček

Vystudoval Dopravní inženýrství na ČVUT. Po studiu se podílel na projektování silnic a dálnic, infrastrukturní projekty řídil i v zahraničí. Zkušenosti s rezidenčními projekty čerpal především během desetiletého působení ve společnosti PPF Real Estate, kde pracoval jako ředitel výstavby. Na pozici generálního ředitele UDI Group nastoupil v roce 2018, je zodpovědný za strategické směřování skupiny a expanzi na zahraniční trhy.



Takže podle vás není hlavní problém jen v samotném stavebním zákoně?

Stavební zákon je jen část celého systému. Mnohem důležitější je, aby bylo od začátku jasné, co stát od investora očekává. Když splní všechny podmínky, měl by mít jistotu, že projekt bude moci realizovat. Ne aby se po několika letech objevil nový



Foto: HN - Lukáš Bliba

novou legislativou, která bude požadavky nebo se celý proces znovu otevřel. Nejde ani tak o to, jestli řízení bude o měsíc kratší nebo delší. Důležité je, aby bylo čitelné a předvídatelné. Investor pak může plánovat a nést

podnikatelské riziko. Dnes často nese riziko toho, že se během řízení změní samotná pravidla.

S novou strukturou stavebních úřadů souvisí další připomínky. Řada starostů kritizuje, že když přijdou o „svůj“ stavební úřad, ztratí vliv na to, co se na jejich území staví.

Rozumím tomu, proč to říkají. Myslím si ale, že vliv obce se má uplatňovat především při pořizování územního plánu. Právě tam se rozhoduje, jak se bude území rozvíjet, kde bude bydlení, průmysl nebo zeleň. Tam má proběhnout veřejná debata i politické rozhodnutí. Když je územní plán jednou schválený, stavební řízení už by mělo hlavně ověřovat, jestli konkrétní projekt splňuje stanovené podmínky.

Zaznamenal jsem, že někteří kritici novou legislativu nazývají „lex developer“. Mínil tím, že je to zákon pro developery, psaný developery.

My jsme u toho nebyli, neměli jsme ambice do legislativy nějak mluvit.

Chtěl jsem se zeptat na obavy například ekologických spolků, které tvrdí, že se teď developeři úplně „utrhnou z řetězu“ a budou stavět třeba v národních parcích.

Nemyslím si. Pokud je dobře připravený územní plán, pravidla jsou daná předem pro všechny stejně. Developer přece nerozhoduje o tom, co se kde bude stavět. To je role města a jeho zastupitelů. Developer jen připraví projekt, který musí pravidla respektovat. Pokud je splní, měl by mít možnost stavět. Pokud je nesplní, povolení dostat nemá.

Novela má díky změně systému stavebních úřadů také „odpolitizovat“ povolovací řízení. Setkal jste se někdy s tím, že do povolování projektu vstupovala politika?

To bych nerad hodnotil. Můžu mít svůj názor, ale těžko se to prokazuje. Nechci spekulovat o motivech konkrétních rozhodnutí.

Ptám se proto, že i vaše vlastní zkušenost ukazuje, jak velké rozdíly mezi městy mohou být. Zatímco pražský projekt na Lužinách se povoloval přes deset let, u jiného v Brně jste získali povolení zhruba za dva roky. Čím si tak výrazný rozdíl vysvětlujete, když se stavební úřady v obou městech mají řídit stejnou legislativou?

Jsme soukromá firma, takže u každého projektu počítáme s tím, jak

ciouno bude trvat jen o povienu. Kayz jsme pripravovali projekt v Brně, řikal jsem si, že to bude minimálně pět až sedm let. Místní partneři nás ale přesvědčovali, že to bude za rok a půl až dva roky. Moc jsem tomu nevěřil, ale skutečně se to stalo. Byli jsme překvapení. Říkali nám, že Brno je vstřicné rozvoji, snaží se pracovat s územním plánem, řeší brownfieldy a je tam velká vůle posouvat projekty dopředu.

Pomohlo, že Brno už má nový územní plán?

My jsme byli s územním plánem v zásadě v souladu, ale chtěli jsme projekt v některých detailech upravit. Potřebovali jsme změnit část územního plánu a očekávali jsme, že to bude složité. Místo toho jsme na městě zažili něco, co známe spíš ze zahraničí. Nad návrhem se otevřeně diskutovalo, připravili jsme několik variant a město nám řeklo: pokud projde zastupitelstvem, můžete podle ní pokračovat. Během několika týdnů bylo rozhodnuto. Překvapilo nás, že i taková změna může proběhnout rychle, když je vůle hledat řešení.

Problémem bývá taky blokování projektů ze strany sousedů či různých spolků. Pomůže v tom nový stavební zákon? A do jaké míry je to české specifikum?

Nechal jsem si to ověřit u kolegů v zahraničí a odpověď byla všude stejná – je to tam velmi vzácný jev. V podstatě se nesetkáváme s tím, že by někdo napadal projekt jen proto, že je moc vysoký, ošklivý nebo přivede do lokality dopravu. V zahraničí všichni vycházejí z toho, že od toho je územní plán. Když je s ním projekt v souladu, řeší se už hlavně technické věci – hygiena, požární bezpečnost nebo kapacita infrastruktury. Pokud je potřeba posílit kanalizaci nebo silnici, investor to zaplatí. Ale samotná otázka, jestli se tam vůbec smí stavět, už bývá vyřešená. A právě to je podle mě zásadní rozdíl. Když se na fenomén NIMBY ptám kolegů v cizině, často ani nechápou, na co se vlastně ptám.

Čím si to vysvětlujete? Je to česká povaha, nebo spíš důsledek toho, jak máme nastavenou legislativu a povolovací proces?

Přemýšlel jsem o tom mnohokrát. Když se jednou ukáže, že podobný postup může projekt zdržet nebo zablokovat, začnou ho zkoušet další. A u nás se to děje už dvacet nebo třicet let. Pamatuji si to ještě z konce devadesátých let při dostavbě dálnice u Tábora. Protestovalo se proti tomu, že estakáda zastíní louku. Může to znít úsměvně, ale úřady se tím musely vážně zabývat a proces to komplikovalo. Podobné příklady ze zahraničí prakticky neznáme. Tam se můžeme setkat s tím, že se projekt snaží zdržet konkurence, ale ne s tím, že by ho tímto způsobem dokázala zastavit.

Může tedy nová legislativa bezdůvodné blokády vyřešit?

Těžko říct. Například velké rezidenční projekty nad 10 tisíc metrů čtverečních označuje za veřejný zájem a mělo by být komplikovanější je blokovat. Myšlenku chápu a myslím, že je správná. Ale jako bývalý projektant vidím problém v tom, že některé definice jsou příliš obecné. V novele stojí, že se to týká projektů s podlahovou plochou nad 10 tisíc metrů čtverečních s převahou

funkce bydlení. Co ale znamená „převažující funkce bydlení“? Jak přesně se bude počítat podlahová plocha? Kde je přesná hranice? Když podobné pojmy nejsou jednoznačně definované, otevírá to prostor pro spory a napadání celého procesu. Věřím, že tyto věci zpřesní navazující vyhlášky, protože pokud ne, našel bych třeba pět variant, jak projekt rozstřílet. Lidé jsou velmi kreativní.

V minulosti mi jeden developer říkal, že jedinou možností je, aby člověk nebo spolek, který napadá stavební projekt, musel složit kauci, a pokud by se jeho námitky ukázaly jako neopodstatněné, propadla by. To v zákoně sice není, ale co si o tom myslíte?

Je docela dobře spočitatelné, kolik nesmyslně způsobené zpoždění stojí. V cizině takový institut často bývá. Pokud neoprávněně zasáhnete do projektu, propadne vám kauce nebo jste dokonce zodpovědný za škodu, kterou jste způsobil stavebníkovi. Je pak možné vymáhat náhradu škody.

Čekal jsem, že od developera uslyším nadšení nad novým zákonem, ale působíte na mě spíš opatrně, skoro skepticky. Proč?

Je strašně jednoduché něco kritizovat. My jsme rádi, že to alespoň někdo řeší a snaží posunout. Nejde jen o stavební zákon. To je nějaký první krok. Na zákon je potřeba nabalit také reformu územního plánování a další věci. Takže skutečně si nejsme jistí, jak to vlastně dopadne. Doufáme, že dobře.

Stav českého prostředí u vás vlastně vedl k takovému paradoxu. Místo abyste svůj byznys zvětšovali v Česku, rozhodli jste se pro expanzi do zahraničí. Takže pro vás bylo jednodušší studovat legislativu v jiných zemích, poznávat tamní podmínky?

Ano. Dám jednoduché srovnání. Za dobu, kdy jsme v Česku projednávali projekt na Lužinách, stihneme v zahraničí dokončit tři nebo čtyři projekty. Rok až rok a půl trvá povolení, dva roky výstavba a můžeme začít další projekt. Je to o ekonomice. Když v Česku investujete stovky milionů korun a deset let čekáte na povolení, ty peníze leží ladem. V zahraničí je otočíte několikrát. To se pak promítá nejen do finančních nákladů, ale nakonec i do cen bytů.

Můžete to ukázat na příkladu? Za kolik prodáváte byty v zahraničí v porovnání s Českem?

Na pražských Lužinách se dnes pohybujeme zhruba mezi osmi a devíti tisíci eur za metr čtvereční. V Srbsku nebo Maďarsku prodáváme srovnatelné byty přibližně za 3,5 až 4,5 tisíce eur za metr. V Polsku jsou ceny nižší hlavně proto, že se většina bytů prodává ve standardu shell & core, tedy bez finálních povrchů a vybavení. Po jejich dokončení se ale dostávají na podobnou úroveň jako v Srbsku nebo Maďarsku. Podobné ceny máme i v Kostarice a Panamě.

To je dost hrozné srovnání. Je tohle vůbec únosné? Kde je podle vás nějaký strop, kam ještě mohou ceny bytů růst? Kdy už si běžní lidé nové bydlení jednoduše nebudou moci dovolit?

Pořád si říkáme, kde tomu bude konec. Dívám se i na zkušenosti ze zahraničí. Ve Švédsku nebo Finsku ceny po určité době klesly zhruba o dvacet procent. V Japonsku po splasknutí realitní bubliny spadly o sedmdesát až osmdesát procent a na původní úroveň se vracely dvě desítky let. Proto chceme být diverzifikovaní a působit ve více zemích.

Už dnes část developerů staví nájemní bydlení nebo prodává celé domy fondům. Je to podle vás známka, že se trh mění?

Tuhle možnost řešíme také. Jak v Brně, tak na Smíchově uvažujeme, že část projektu nabídneme pro nájemní bydlení nebo institucionálním investorům. Sami jsme překvapeni, kam se ceny dostaly. Lidé často říkají, že developéři prodávají drazé. Jenže podobné ceny mají všichni. Je to důsledek obrovského nedostatku bytů. Nabídka jednoduše nestačí poptávce.

Tím jste narazil na jednu zajímavou věc. Když vycházejí developerské statistiky o cenách, vždycky se v nich objevují formulace, že všechno zdražuje – stavební práce, materiály a další. To je jistě pravda, ale to přece nemůže vysvětlit tak dramatický nárůst cen. Pořád zůstává prostor pro velké marže, developéři si mohou dovolit prodávat za takové ceny.

Ano. Ale je taky pravda, že i my máme problém s kapacitou stavebního trhu a že ceny jdou opravdu nahoru.

Mohou si developéři dovolit takové marže i v cizině?

Na vyspělých trzích, jako je Německo nebo Severní Amerika, je konkurence mnohem tvrdší, rozdáte si to tam opravdu natvrdo. Marže jsou proto nižší než u nás, protože o stejné projekty soutěží řada silných firem. Na druhou stranu je tam podnikání výrazně předvídatelnější. Když dobře připravíte projekt, víte, jak bude povolování probíhat a kdy skončí. To snižuje náklady na finanční službu. Do cen bytů se propisuje i cena času. Když vám někde leží peníze 10 nebo 12 let a nemůžete s nimi nic dělat, není to zadarmo. Takže vy se dostanete k podobným penězům, ale postavíte toho víc.
