

MBARE: Od bytů až po industriál



9. 05. 2023 | [Rozhovory](#)

Navrhnout revitalizaci ostravského brownfieldu nebo rozvoj pražského Sofijského náměstí. To jsou jen dva příklady projektů, které musí na konci obhájit účastníci MBA programu MBARE, který se věnuje trhu s nemovitostmi. Spolu se studiem jednotlivých předmětů a kontaktu s experty z praxe tak získají absolventi komplexní pohled na celý trh a vyzkoušejí si, jak fungují oblasti, kterými se běžně nezabývají. Potvrzují to Kateřina Zápotocká, spolumajitelka developerské společnosti 2MKZ, která bude končit letos, a Martin Červinka, zástupce ředitele Pražské developerské společnosti (PDS), který se účastnil úplně prvního běhu MBARE.

Oba se v oblasti realit pohybujete už relativně dlouho. Proč jste se rozhodli na Vysoké škole ekonomické v Praze studovat MBA program MBARE zaměřený na trh s nemovitostmi?

Kateřina Zápotocká (2MKZ): Delší dobu jsem hledala MBA program, ve kterém bych si rozšířila ekonomické znalosti a zároveň i přehled o nemovitostním trhu. V časopise Estate jsem narazila na program MBARE. Přihlásila jsem se a jsem velmi ráda, že zkušenost s MBARE mám, protože zcela naplnil moje původní očekávání. Díky němu jsem si třeba rozšířila přehled o trhu s komerčními nemovitostmi, v němž jsem se nikdy nepohybovala.

Martin Červinka (PDS): Účastnil jsem úplně prvního běhu programu MBARE. Už snad v roce 2015 jsem na IOM VŠE v Praze dokončil studium oceňování nemovitostí, což je standardní čtyřsemestrální studium, na jehož základě je možné získat kvalifikaci pro oceňování nemovitostí. Jako absolvent jsem se dozvěděl o otevření programu MBARE. V prvních verzích se do určité míry překrýval s kurzem oceňování nemovitostí. Nakonec jsem byl rád, že se program během dvou let prvního běhu vyprofiloval trochu jinak, do hodně praktické roviny realitního trhu. Stejně jako Kateřina jsem působil hlavně na rezidenčním trhu, takže komplexní přehled v dalších segmentech, ať už administrativních, retailových, nebo industriálních nemovitostí, byl velmi užitečný a hodí se mi i v nynějším působišti.

Společnost 2MKZ se zaměřuje na velmi specifický typ rezidenčních nemovitostí. V čem vám, paní Zápotocká, komplexnější pohled získaný v MBARE nyní pomáhá?

KZ: Naše společnost se zaměřuje hlavně na rezidenční a apartmánové domy v Krkonoších. To ale neznamená, že se neplánujeme posunout i do dalších oblastí. Je důležité se také umět na věci a projekty dívat z určitého nadhledu a širší perspektivy. Pohled na trh mám úplně jiný než před rokem a půl, kdy jsem se studiem začínala. Vidím, jak fungují velká obchodní centra, velké developerské projekty. My jsme menší developer a k takovým informacím nebylo úplně jednoduché se dostat.

Pražská developerská společnost je veřejný developer zřízený městem. Do jaké míry se metody a poznatky ze soukromé sféry uplatní i v městské společnosti?

MČ: My se snažíme projekty dělat jako v soukromém sektoru, jen s tím rozdílem, že působíme v podmínkách veřejného sektoru. Úplně stejně jako v soukromé sféře pracujeme s přípravou developerských projektů, ať už z hlediska jednotlivých fází přípravy, zadání, hlídání nákladů, nebo plánování nákladů. Jen několik aspektů se liší. Snazší to máme v tom, že nemusíme nakupovat pozemky. Na druhé straně na rozdíl od soukromé sféry se musíme pohybovat v režimu zákona o zadávání veřejných

zakázek, což může zase některé věci trochu komplikovat. Naším ‚zákazníkem‘ je Praha, která by měla dostat co největší počet bytů, které pak bude pronajímat.

Program MBARE je hodně postavený na kontaktu s experty z praxe a návštěvách konkrétních projektů. Co jste ocenili nejvíce?

MČ: Vzpomínám si třeba na návštěvu logistického a industriálního areálu. Viděl jsem, jak funguje uvnitř, slyšel jsem obsáhlý výklad, který jeho fungování zasadil do širších souvislostí. V prvním běhu programu jsme také měli jako celoprogramové zadání rozvoj velkého brownfieldu v Ostravě. Bylo velmi zajímavé se z prostředí Prahy ponořit do rozvoje Ostravy a celého regionu. Poznal jsem strategické uvažování ostravské reprezentace i její zcela jiné zaměření, než na co je člověk zvyklý z Prahy. My jsme tady zvyklí, že investoři do Prahy přicházejí sami a všichni tak nějak mají pocit, že investorů je dost a je to vlastně automatické. V Ostravě se o jejich příchod naopak velmi aktivně snaží a směřují k tomu svoje úsilí.

KZ: Pro mě bylo velmi zajímavé, když jsme se šli podívat na projekty **Masaryčka** nebo **Nová Waltrovka**. To je svět kancelářských budov, který byl pro mě předtím úplně neznámý. Dozvěděli jsme se třeba, jaké certifikace na těchto projektech potřebují, jako LEED nebo BREEAM. S těmi jsem se dřív nesetkala. Díky MBARE jsem se začala více zajímat o udržitelnost a inovace v developmentu.

Program je ukončený obhajobou developerského projektu, který studenti musí zpracovat. Čím jste se zabývali?

MČ: Studenti jsou rozděleni do týmů po čtyřech nebo pěti a každý z nich zpracovává určitou část developerského projektu – obchod, finance, stavba, právo. Výsledkem je závěrečná práce, kdy na jednoho připadá rozsah zhruba třiceti až čtyřiceti stran z jeho gesce, která poskytuje komplexní informaci o developerském projektu nebo developerském řešení určitého území. Každý účastník je hodnocený za svou část, ale je také důležité, aby celý projekt držel pohromadě.

Váš tým se zabýval ostravským brownfieldem. Co konkrétně jste řešili?

MČ: Rozvoj velkého území mezi Novou Karolinou a Dolní oblastí Vítkovice. Vymýšleli jsme, co by tam mohlo vzniknout. Město v průběhu řešení měnilo požadavky a zadání, na což jsme museli reagovat. Náš tým se inspiroval třemi vykřičníky v logu Ostravy a navrhl v konceptu tři výškové převážně administrativní budovy jako

dominanty této lokality s doplněním bydlení u řeky. Stejně jako jsme my tenkrát spolupracovali s Ostravou jako městem, tak teď jako Pražská developerská společnost poskytujeme zadání na jednotlivých územích dalším běhům programu MBARE. Fungujeme také jako konzultanti. Vždy se snažíme vybrat taková území, kde je třeba zkombinovat různé funkce, aby to nebyla jen čistě rezidenční nebo administrativní lokalita. Sám vedu práci dvěma týmům z aktuálního běhu.

Kterou část jste v absolventském projektu měl na starosti?

MČ: Řešil jsem obchodní stránku kancelářských budov v Ostravě. Bylo mi to určeno asi proto, že jsem to nikdy nedělal.

Paní Zápotocká, s kterým projektem program zakončíte vy?

KZ: Zabýváme se transformací území pražského Sofijského náměstí, a to právě pod záštitou Pražské developerské společnosti. Teď dokončujeme finanční model celého projektu. Mám na starosti obchod. Na rozdíl od pana Červinky se vedoucí MBARE strefili do mého profesního zaměření, protože obchodem se ve firmě zabývám. Na druhou stranu v praxi řeším hlavně obchod v Krkonoších a pražský trh je o hodně jiný. Takže to vyžaduje, abych se s podmínkami v Praze poměrně detailně seznámila.

Když tým paní Zápotocké vytvoří pěkný projekt pro Sofijské náměstí, jak s ním pak Pražská developerská společnost pracuje?

MČ: Po studentech jsme chtěli, aby se ve svých nápadech spíše odvážali a ukázali, že taková oblast by měla být revitalizovaná tak, aby byla ekonomicky intenzivněji využita. Kdyby někdo jen nahradil třípatrové objekty z éry socialismu novými stejně vysokými budovami, tak by to asi ekonomicky ani z hlediska reálného fungování služeb moc nevycházelo. Je třeba upřesnit, že studenti nenavrhují architektonická řešení, ale koncepci rozvoje lokality z hlediska kapacit, mixu služeb a bydlení tak, aby se jednalo o funkční koncept s určitou výnosností v případě modelovaného obchodního exitu v budoucnu.

Jak moc se váš tým odvázel?

KZ: Držíme se přece jen spíše při zemi. Přemýšlíme o projektu tak, aby měl přínos pro rezidenty, kteří se tam nastěhují, ale i pro celé širší okolí. Vymysleli jsme tam komerční nemovitosti. Přemýšlíme o projektech nájemního bydlení.

Mohli jste během studia konzultovat s lektory problémy nebo situace, s nimiž se potýkáte ve své praxi?

KZ: Navázala jsem spoustu kontaktů s lektory i se spolužáky. Některé z nich jsem už využila i v praxi.

MČ: V PDS jsme dokonce tři, kteří absolvovali první běh MBARE. Kontakty na experty a konzultanty z řad lektorů občas člověk formálně i neformálně využije. Takže i v tomto ohledu bylo studium velmi přínosné.

Vedoucí projektu MBARE se netají tím, že by mezi studenty rádi uvítali více zástupců veřejného sektoru. Chybí podle vás ekonomické a realitní know-how mezi lidmi, kteří na úřadech o developerských projektech rozhodují?

KZ: Občas narazíme na to, že úředníci vnímají developerský projekt spíše jako určité zlo nebo nedokážou pochopit náš záměr a proč projekt chceme zrovna v dané lokalitě vybudovat. Samozřejmě důležitá je komunikace. Vysvětlujeme, že projekt chceme vytvořit tak, aby byl přínosný pro všechny, pro obec, stát, občany i pro nás. Kdyby měli zástupci veřejného sektoru vzdělání v oblasti nemovitostí, mohli by se na projekty dívat i z jiného pohledu a komunikace s nimi by pak byla jednodušší.

MČ: Povědomí o nemovitostech ve vzdělání docela chybí. My jsme si takovou edukací kolegů na radnici prošli při zakládání Pražské developerské společnosti, když jsme vysvětlovali, o co se jedná v jednotlivých fázích přípravy developerského projektu. Že samotná stavba je jen jeden z mnoha stupňů projektu, že velmi důležitá je celá příprava podrobného zadání předtím, což se možná trochu podceňuje, ale je to nutné, aby i veřejný zadavatel dostal, co očekává a potřebuje. Pokud máme připravit dobrý projekt, potřebujeme dobré zadání od poučeného klienta.

Kateřina Zápotocká

Pohybuje se na realitním trhu od roku 2015. Společně s dalšími členy rodiny založila developerskou společnost 2MKZ, která se zaměřuje na rekreační bydlení v horských oblastech, zejména v Krkonoších. Mezi projekty 2MKZ patří **Yasmin Apartments**, Pergamenka Apartments nebo **Výchovská vyhlídka**. Věnuje se hlavně zajišťování nových akvizic, marketingu a PR.

Martin Červinka

Realitnímu trhu se věnuje od roku 2003 z ekonomického a demografického pohledu. Působil jako výzkumný pracovník Masarykova ústavu vyšších studií ČVUT, kde se věnoval tématu dostupnosti bydlení. Byl členem poradního týmu prvního náměstka pražského primátora Petra Hlaváčka. Od roku 2019 se podílel na přípravách vzniku Pražské developerské společnosti, kde nyní působí jako zástupce ředitele.

Autor: Jan Stuchlík

Líbil se vám článek? Podělte se o něj se svými přáteli:

BYZNYS & REALITY

LIFESTYLE

ROZHOVORY

ARCHITEKTURA & DESIGN

Estate Awards

O portálu

O magazínu Estate

Reference

Premium Media Group

Kontakt

Všeobecné obchodní podmínky

Zásady ochrany osobních údajů

Spravovat souhlas s nastavením osobních údajů

SOCIÁLNÍ MÉDIA