

Martina Marečková

martina.mareckova@economia.cz



Stavby jako Top Tower mávlastnit jen jeden investor, byty budou jen k pronájmu

Výstavbu mrakodrapu Top Tower s konstrukcí vraku lodi od umělce Davida Černého plánujeme zahájit v příštím roce, říká v rozhovoru pro HN Marcel Soral, zakladatel a předseda představenstva developerské a stavební skupiny Trigema.

Více než tři desítky let Trigema staví zejména bytové domy, ale i skiareály a vinařství. Před pár lety se tato developerská a stavební společnost rozhodla vybudovat i vlastní portfolio tisícovky nájemních bytů. A ne leda-jakých. Její Fragment se sochami od umělce Davida Černého se stal nepřehlédnutelnou stavbou pražského Karlína.

Aktuálně Trigema připravuje ještě výraznější projekt s názvem Top Tower u stanice metra Nové Butovice – nájemní bytový komplex ozvláštněný 135 metry vysokou konstrukcí znázorňující vrak lodi. „V době dokončení to bude třetí nejvyšší socha na světě“, říká Marcel Soral, šéf a zakladatel Trigemy. I jejím autorem je umělec David Černý.

Zahájení výstavby 125 metrů vysokého domu s přílehlým, o 10 metrů vyšším vrakem lodi, firma předpokládá v příštím roce. „Už tendrujeme dodavatele ocelové konstrukce lodi“, říká Soral.

V roce 2027 chcete začít stavět projekt Top Tower – jenž má být se 135 metry nejvyšší stavbou v Česku minimálně do doby, než ji předběhne plánovaný mrakodrap v Ostravě. Jak pokračuje povolování stavby?

Na podzim nám pražský magistrát schválil změnu územního plánu. Už dávno máme podanou žádost o stavební povolení a očekáváme, že bude vydané v březnu nebo dubnu. Pak bude asi napadené a počítáme, že se budeme s odvoláním vypořádávat zhruba rok. Takže v roce 2027 bychom mohli začít stavět. Stavba je z hlediska povolování realizovatelná, a proto jsme naplno rozjeli projekty pro provedení stavby, které budou hodně složité, vzhledem k tomu, jak je stavba koncipována.

Upravovali jste projekt nějak zásadněji, aby jej úředníci schválili?

Vůbec. Tak, jak jsme ho nakreslili, jsme ho předložili ke schvalování. Ale hodně dlouho jsme zkoumali zastavitelnost parcely a její regulativy a limity. Jde asi o osmou variantu zástavby parcely. Všechny předchozí sedm variant bylo svým způsobem jedinečných, ale buď se nám nelíbily, nebo neprošly u různých gremiálních rad. Všechny z nich vytvořil Black n' Arch Davida Černého, který Trigema spoluvlastní.

Dnes je ikonou Trigemy nájemní bytový dům Fragment v Karlíně, po dokončení se stane vašim nejambicióznějším projektem Top Tower?

Fragment je ikona, ale máme ještě Lihovar, který bude po dostavění v polovině roku 2027 třikrát větší než Fragment a bude také hodně výjimečný. Na Top Tower se těšíme, protože to

MARCEL SORAL (60)

■ Zakladatel skupiny Trigema, jež se od roku 1994 vypracovala mezi nejvýznamnější developerské a stavební společnosti v tuzemsku. Staví především byty v Praze, v posledních letech i nájemní.

■ Působí v dozorčí radě Centra Paraple, které pomáhá lidem s poškozenou míchou vrátit se do běžného života.

■ Dlouhodobě se také angažuje v Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí, jež mu koncem listopadu předala ocenění v renomované soutěži Best of Realty. Soral vstoupil do Síně slávy této soutěže, k čemuž přispěla i jeho snaha o špičkovou architekturu a její propojování s uměním ve spolupráci s Davidem Černým a studiem Black n' Arch.

není jen stavebně-technický oříšek, ale bude to oříšek i z hlediska provozu a ekonomické udržitelnosti. A v době dokončení to také bude třetí nejvyšší socha na světě.

Koncem roku jste na konferenci Pulse řekl, že se na vás obrací lidé, kteří by si chtěli koupit ty nejlepší byty v Top Tower. Trváte stále na tom, že si všechny byty necháte a budete je pronajímat?

Přesně tak. Já si myslím, že u výškových a zajímavých budov je tříštění vlastnictví do společenství vlastníků jednotek velkou chybou. U budov tohoto typu by vlastnictví mělo zůstat pod jedním subjektem a všechny jednotky by se měly pronajímat. Myslím, že je velká chyba, že například v AZ Tower v Brně byty rozprodali. Pro provoz domu není úplně nejšťastnější řešení, když objekt rozdělíte do 100–200 spoluvlastnických podílů, protože lidé se už nikdy nedomluví na tom, jak s objektem dál zacházet, jak ho zrekonstruovat nebo provozovat.

Není to podobné jako v projektu V-Tower na Pankrácké pláni v Praze?

Ten je oproti AZ Tower čistě rezidenční, ale víceméně je to stejné. Tyhle velké a složité budovy na údržbu by z našeho pohledu měl vždy vlastnit jeden investor.

Máte nastavenou výši nájemného a propočítanou návratnost investice do Top Tower?

Ano, a neustále to zpřesňujeme a optimalizujeme a dáváme to do investičních a provozních modelů stavby. Do skupiny Trigema spadá i naše stavební firma a my jsme hodně zběhlí v kalkulaci stavebních nákladů a kalkulaci celého procesu výstavby.

Můžete odpovědět konkrétněji?

Ne. Ale například už tendrujeme dodavatele ocelové konstrukce lodi. Výběrové řízení nám má sloužit k tomu, že se dodavatel přímo zapojí do projekčního týmu, který bude dělat prováděcí projektovou dokumentaci. My se tedy nejdříve domluvíme na principu tvorby ceny a pak technici kovaní v ocelových konstrukcích začnou spolupracovat s naším projekčním týmem.

Kdy se vám vrátí investice do Fragmentu?

Návratnost vlastního kapitálu ve Fragmentu je dnes už jen 16 let od dokončení stavby. To je velmi dobré, protože nájemní projekty se standardně kalkulují na 20, 25 let. Důvodem je to, že je dům postavený kvalitně a netradičně, dosahujeme relativně vysokého nájemného a objekt je stále stoprocentně obsazený. Nájemné je dnes 700 korun za metr čtvereční a měsíc plus služby a energie.

Předpokládám, že větší část nájemníků tvoří cizinci, jak dlouho tam v průměru žijí?

Ve Fragmentu aktuálně bydlí 19 národností, cizinců je kolem 60 procent a překvapivě zbývající část tvoří místní. Podepisujeme roční smlouvy a po roce se podle mého odhadu obmění 10–15 procent nájemců. Žije tam hodně mladých, influencerů, ale třeba i manželský pár v důchodovém věku. Ti svůj byt v Praze-Dejvicích pronajali a z nájemného, které za něj utrží, si pronajímají byt u nás, protože se jim tam líbí.

Češi na to ještě nejsou zvyklí, ale v zahraničí je běžné, že lidé se zaopatřenými dětmi třeba prodají dům, ve kterém žili 30 nebo 40 let, a koupí si menší byt. A za zdroje, které jim z prodeje nemovitosti zbudou, si zpřijemní poslední čtvrtinu života.



Marcel Soral. Jeho Trigema patří k nejvýraznějším bytovým developerům na českém trhu.

Foto: HN – Lukáš Bíba

Top Tower je oříšek i z hlediska provozu a ekonomické udržitelnosti. A v době dokončení to bude třetí nejvyšší socha na světě.

Už jste v praxi zjistili, jak funguje nájemní byznys. V čem se bude Top Tower od Fragmentu lišit?

Bude to jiný produkt. Mezitím ještě dokončíme Lihovar, v němž si na pronájem ponecháme přes 200 přibližně z 520 bytů. První etapu našich nájemních bytů Lihovaru spustíme koncem příštího roku a v polovině roku 2027 budeme dokončovat jižní stranu projektu. Oproti Fragmentu bude koncept trochu odlišný v tom, že ve středu areálu vznikne velká food hall s 15 restauračními provozy. Kromě toho, že se tam dobře najíte a napijete, tam bude spousta umění. Vedle už stávajícího muzea Davida Černého otevřeme další galerii Czech Photo Centre, která bude tentokrát na principu imerzivních projekcí. A v památkovém objektu komína bude jezdit prosklená výtahová kapsle o kapacitě pěti lidí, která vyjede na hranu komína do výše 56 metrů. Z kabiny bude výhled na Pražský hrad nebo na Vyšehrad. Cestou dolů v komíně promítne imerzivní show.

Ale abych se vrátil k vaší otázce, Lihovar bude jakýsi mezistupeň mezi Fragmentem a Top Tower. Top Tower bude úplně jiný koncept colivingu s hodně malými byty o velikosti 18-20 metrů čtverečních. Překvapivě se do nich vejde všechno – kuchyně, toaleta, skříň, postel, stůl...

Další colivingový koncept postavíme na metru Invalidovna. Projekt pro nás navrhují architekti ze zahraničí, kteří mají s mikrobyty zkušenosti. Pod malými pokoji budou lidé ve třech podlažích sdílet prostory velkých knihoven, obývacích, fitek, coworkingu nebo kaváren.

Trigema na podzim spustila fond pro kvalifikované investory. Realitních fondů pro movitější investory u nás fungují už desítky, proč jste čekali tak dlouho?

Sešlo se nám několik velkých projektů a měli jsme dvě možnosti. Buď stavět projekt po projektu a po jejich dokončení a rozprodání je zafinancovat a peníze pak vložit do dalšího projektu. Druhou možností je stavět více projektů najednou a rychleji. Ale k tomu je potřeba kapitál, který je možné získat různými způsoby. A nám založení fondu připadá jako nejlepší.

Založili jsme fond, ve kterém chceme dlouhodobě držet 30 procent vlastních zdrojů. Výhodou pro nás bude to, že budeme s fondem schopni kooperovat. Když se rozhodneme naše projekty do fondu prodat, tak budeme mít investora a fond získá kvalitní nemovitost. A zatřetí my tu nemovitost budeme mít pořád svým způsobem v našem portfoliu.

Fond bude nemovitosti držet?

Součástí strategie fondu je, že se nemovitost může i prodat. Záleží na tom, kdy a v jaké formě. Hlavní cíl fondu je zhodnocování zdrojů investorů, kteří si koupí investiční akcie fondu, a my chceme dosahovat průměrného zhodnocení kolem 10 procent ročně. Tohoto cíle dosáhneme tím, že do fondu převedeme nebo nakoupíme nemovitosti, které mají samy o sobě nějaký výnos z nájemného. A za druhé

hodnota nemovitostí roste, což se vyjadřuje jejich přeceňováním každý rok. Což předpokládá jejich dlouhodobou držbu.

Proč by si investoři měli vybrat zrovna váš fond a ne jiný, který založili konkurenční developéři?

Myslím, že naše značka se už v developementu dostatečně vyprofilovala. Stavíme neobvyklé a zajímavé věci, které jsou v dlouhodobém horizontu hodnotné nebo se zhodnocují mnohem více, než když stavíte obyčejný dům na nájem za co nejnižší cenu a za co nejnižší náklady. Druhá věc je naše odhodlání mít ve fondu 30 procent vlastního kapitálu, to každý fond nemá.

Kdo jsou typově vaši investoři, budou se krutovat i z lidí, kteří si kupovali vaše dlouhopisy?

Asi ano. Nedávno jsme předčasně splatili dlouhopisy J&T a mnoho mých známých mi řeklo, že vložil peníze do našeho fondu. A nehlásí se nám jen lidé, kteří mají milion, ale i takoví, kteří mají 100 milionů korun.

Praha představila Metropolitní plán a vy jste prohlásil, že pokud se schválí, tak by se v roce 2027 nebo 2028 mohly stabilizovat ceny bytů v Praze. Co jste měl tou stabilizací na mysli?

Těch faktorů je víc. Zasluhou Metropolitního plánu je, že nadefinuje lokality, kde by mohlo vzniknout 350 tisíc bytů. To znamená, že se v těch lokalitách nebude muset dělat dlouholetá změna územního plánu. Když zároveň nová vláda dá do projednávání a parlament schválí další nový stavební zákon, povolování by se mělo podstatně zrychlit. To vše by mělo vést k rychlejší přípravě a potřebnému objemu bytů na trhu. Ceny bytů může stabilizovat jediné vyvážená nabídka a poptávka.

Jenže stavební kapacity v současné době jsou na 90 až 95 procent, protože se za covidu všechno zastavilo a stavební firmy ořezaly náklady úplně na kost. Spousta lidí ze stavebnictví odešla a firmy ještě nezvládly nabrat jiné. Můžeme tedy narazit na stavební kapacity.

Další věc je geopolitická – jestli bude válka na Ukrajině, a ekonomická. Z prohlášení ČNB nám vyplývá, že základní sazba 3,5 procenta je dno a pak by mohla jít nahoru, což nám připadá drahé a není to ta rovnováha, která by měla být zajištěna ze strany všech, kdo tvoří náklady. Pokud se ale najde, tak se ceny bytů stabilizují. Myslím, že nemohou pořád růst.

Když už jste zmínil ty stavební kapacity, co říkáte na krok Central Group, která koncem roku oznámila, že kvůli vysokým cenám stavebních dodávek pozastaví své připravované projekty na jeden rok? Jak vnímáte ceny ve stavebnictví a které profese v oboru nejvíce chybí?

Chybí všechny profese a je to opravdu hodně komplikované. Pokud stavíte opakovaně, je dobré plánovat se stávajícími dodavateli, aby se vyplňovaly jejich mezery a dostávali práci na delší dobu. To může fungovat mnohem lépe, než když pořád dokola tendrujete a vybíráte nejlevnějšího a toho, kdo vám zrovna dodává, odmítnete.

Rozhodnutí pozastavit výstavbu 2000 bytů je odvážné a já chápu, že tím krokem chce Central Group cenovou eskalaci pozastavit. Na druhou stranu si myslím, že ten objem bytů by musel být mnohem větší, aby to ovlivnilo ceny. Jiné developerské firmy jsou dnes schopné dát na trh relativně velké množství bytů.

A bude za rok ta situace lepší, sejdou se Central Group v tendrech nižší ceny?

Je to o jednání s konkrétními dodavateli stavebních prací. My v Trigemě rádi spolupracuje-

me s osvědčenými firmami, a opravdu jich není mnoho. Chodí za námi a říkají nám, do které naší zakázky se přihlásí a do které kvůli vytiženým kapacitám ne. Už jen motivace dané stavební firmou a toho, že vědí, jak stavíme, a zná naše kontrolní mechanismy, samo o sobě spěje k tomu, že stavbu lze zlevnit.

Trigema dlouhodobě podporuje Centrum Paraple, šek předávají vaše děti. Jak se zapojujete do rodinného byznysu?

Nikdy jsem na děti netlačil, aby do Trigemy po studiích nastoupily. Dnes ve firmě obě děti pracují z vlastní vůle. Natálie je vedoucím našeho právního oddělení a Víta vede náš technologický start-up Flat Zone. Oba se účastní představenstev našich firem. Založili jsme také Nadační fond Trigema rodiny Souralových, kde jsou statutárním orgánem, včetně mé manželky Veroniky, a řídí činnost nadace. Hlavní obdarovaní jsou Centrum Paraple, kterému v posledních pár letech dáváme každý rok milion korun, a Czech Photo Centre s naší každoroční dotací kolem deseti milionů korun.

Už jste se bavili o tom, kdo vás ve vedení Trigemy časem nahradí?

My jsme udělali v uplynulém roce obrovskou restrukturalizaci skupiny, založili jsme svěrenský fond – Soural Trust. Ta restrukturalizace je trochu složitější, protože nad Trigemou je akciová společnost Trigema Group a tu vlastní tento svěrenský fond. Ale máme to vymyšlené,

a kdyby se nedejbože stalo, že předčasně odejdu do věčných lovišť, firma bude dál fungovat.

Jaké měla Trigema výsledky za rok 2025?

Konsolidovaný hrubý zisk celé skupiny bude rekordních 850–900 milionů korun. Máme spočítaný pipeline na pět let dopředu a budeme se hodně zvětšovat, to znamená o desítky procent ročně. Máme ve skupině jak stavební, tak facilitní společnost, všechny důležité složky růstu máme uvnitř a dokážeme s nimi pracovat a dále rozvíjet.

Dají se ještě koupit zajímavé projekty?

V Praze je to hodně složité, ale i tady se dá nakoupit. Proto jsme v Rokytnici nad Jizerou, kde je poslední významný brownfield v Krkonoších. Když se urbanisticky a architekturou dobře uchopí, postaví se tam hodně hezké horské město.

Plánujete tam i pětihvězdičkový hotel, co dalšího?

Připravujeme projekt pro povolení záměru Hotelu Rochlitz, v druhé polovině roku 2026 bychom chtěli začít demoliční práce a samotnou stavbu zhruba v polovině příštího roku. Budeme stavět i apartmánové domy, wellness a spa, lanovky, bobovou dráhu, koupaliště, parkoviště, budeme tam stavět i novou prodejnu potravin, kavárny, restaurace, pivovar, půjčovny lyží... Společně s Black n' Arch přinášíme úplně nové řešení města Rokytnice.

Inzerce

HN065514

Mistrovský RETAFOS Prim® pro extra výnos

5 způsobů, jak RETAFOS Prim® zasahuje do metabolismu rostlin a toku živin

1. **Obchází** omezený příjem z půdy
2. **Zvyšuje** vstup živin do systému
3. **Prodlužuje** dobu, kdy P a K „běží“
4. **Posiluje** tok energie ve floému
5. **Udržuje** tok pod stresem



Více na agra.cz, e-mail: retafos@agra.cz



Ověřeno v praxi. Vyvinula Agra.