

V POSLEDNÍ DOBĚ SE NA ČESKÉM TRHU DOSLOVA ROZTRHL PYTEL S NABÍDKAMI NADSTANDARDNÍHO A TAKZVANÉHO LUXUSNÍHO A INTELIGENTNÍHO BYDLENÍ, PO NĚMŽ ROSTE POMĚRNĚ RYCHLE POPTÁVKA. NE VŠECHNY CHYSTANÉ PROJEKTY VŠAK MAJÍ Z RŮZNÝCH DŮVODŮ ŠANCI NA ÚSPĚCH. DEVELOPERSKÁ A KONZULTAČNÍ SPOLEČNOST STARCON VOLÍ ZCELA JINOU CESTU. JAKOU, TO UŽ PŘIBLIŽUJE JEJÍ ŘEDITEL ING. DUŠAN PŘIKRYL.

In recent years there has been a flood of offers on the Czech market of above standard and so-called luxury and intelligent housing for which demand is growing relatively quickly. But not all prepared projects get the chance to succeed for various reasons. The developer and consulting company STARCON has chosen a totally new way. Its director Ing. Dušan Přikryl told us more.

PR / foto: archiv



Easy Home spojí luxusní a inteligentní bydlení

Easy Home will combine luxury and intelligence housing



Ing. Dušan Přikryl

» Jak vůbec vnímáte pojem inteligentní bydlení?

Zcela jinak, než bylo dosud zvykem. Chápeme ho jako zhmotnění životního stylu určité skupiny klientů, kteří mají své představy zejména ze zahraničí a chtějí je naplnit i u nás. Nehovoříme tedy pouze o inteligentní elektroinstalaci, ale začínáme od správné typologie vnitřního prostoru, optimální vnitřní architektury, dispozice bytů, akustiky, osvětlení či hygieny. To vše musí být spojeno do systému, který spolu nějak komunikuje a je vzájemně provázaný. Inteligentní tedy pro nás znamená především uživatelsky snadný, neobtěžující přemírou technických složitostí.

Co je hlavní filozofií projektu Easy Home?

Ukázat, že je možné skloubit požadavky na nejvyšší technickou úroveň a kvalitu s akceptovatelnou cenou. Zaměřujeme se zejména na rezidenční sektor nadstandardních a luxusních bytů s vyšší přidanou hodnotou v cenové kategorii od 60 000 Kč za metr čtvereční podlahové plochy výše. Za vznikem projektu stály požadavky zahraničních a českých investičních skupin, které vnímají postupně rostoucí poptávku po tomto typu bydlení. Tito investoři a developéři se potýkají s problémem nenalezení vhodného modelu, který by byl komerčně zajímavý pro obě strany a současně splnil všechna očekávání budoucího uživatele. Není žádným tajemstvím, že aktuální poptávka v této kategorii bytů stále převyšuje nabídku, respektive poptávající klientela nenachází v daném cenovém pásmu adekvátní nabídku.

Čím se tento projekt liší od jiných realizací inteligentního bydlení?

Především chce reflektovat všechny požadavky budoucích uživatelů, neomezuje se pouze na nejmodernější technologie, ale nabízí kom-

plexní řešení moderního stylu bydlení. Výjimečné je určitě i to, že ke spolupráci při realizaci projektu byli přizváni přední evropské výrobce. Easy Home je vlastně název pro obchodní produkt, který bude nabízen na developerském trhu jako originální know-how pro začlenění do nově vznikajících rezidenčních komplexů vyšší kategorie. Při samotné realizaci se postupuje podle metodiky flexibilního developmentu.

Co to je flexibilní development?

To je obtížné vysvětlit několika slovy. Velmi zjednodušeně řečeno: Jedná se o realizaci stavebního projektu bez klasické funkce generálního projektanta a vyššího dodavatele stavby. Developer přebírá aktivní úlohu organizace a řízení projektu od předprojektové přípravy až po kolaudaci stavby. Samotný fakt vypuštění mezičlánku generálního dodavatele stavby není až tak ojedinělý, výjimečnost této metody spočívá především v odlišném způsobu řízení projektu a v orientaci na přímou spolupráci s nejvýznamnějšími evropskými výrobci ve stavebnictví. Tato metoda přináší investorovi výhody, po nichž neustále volá – za „stejně peníze“ dostává vyšší přidanou hodnotu, proces výstavby je pro něj naprosto transparentní a navíc se může spolehnout na velmi pružnou reakci při změnách svých požadavků v průběhu realizace.

To zní dost idealisticky. Podařilo se vám již dříve podobným způsobem něco zrealizovat?

V loňském roce byl dokončen nový výrobní areál v řádech stovek milionů korun pro dánskou společnost Fibertex A/S, která původně chtěla celou investici svěřit svému zahraničnímu partnerovi, ale ten nebyl schopen garantovat dodržení časového termínu a stanoveného rozpočtu. Naše společnost právě díky této metodě splnila všechny požadavky investora. Mezi naše přímé partnery na této akci patřily společnosti SIEMENS, GEBERIT, GEA Klimatizace, TYCO a mnohé další. A všichni bez

» How do you perceive the concept of intelligent housing?

Altogether differently from what has been the case so far. We understand it to be the materialisation of the style of living of a certain category of clients, who have taken their ideas from abroad and also want to carry them out here. So we are not only talking about intelligent electrical installations, but beginning with the right typology of indoor space, optimum indoor architecture, the layout of apartments, acoustics, lighting and hygiene. All this must be integrated into a system which communicates together and is interrelated. So for us intelligent means, above all, easy to use and not overburdening us with excess technical complexities

What is the main philosophy of the Easy Home project?

To show that it is possible to combine requirements of the highest technical level and quality at an acceptable price. We specialise, above all, in the residential sector of above standard and luxury apartments with higher added value in a price category starting at CZK 60,000 per metres square of floor space and more. The requirements of foreign and Czech investor groups were behind the emergence of the project, as they perceive the gradual growing demand for this type of housing. These investors and developers are facing the problem of not finding an adequate model which would be commercially interesting for both sides and simultaneously fulfil all the expectations of the future user. It is no secret that the current demand for this category of housing is still exceeding supply as the demanding clients are not finding an adequate supply in this price band.

In what way does this project differ from other realisations of intelligent housing?

výjimky si velice cenily našeho přístupu a možností uplatnit skutečně celé své firemní know-how a ne jenom dodat několik svých výrobků.

Vraťme se k projektu Easy Home. Kdo je jeho typickým zákazníkem?

Podle našich studií je typickým koncovým uživatelem takového stylu bydlení dobře finančně situovaný manažer či podnikatel ve věku 35–55 let s manželkou nebo partnerkou, případně s rodinou, který preferuje styl bydlení v rezidenčních bytových zónách v zajímavých lokalitách velkých měst.

V jaké fázi se právě projekt nachází?

Momentálně dokončujeme pilotní vzorový byt v luxusní rezidenci v Praze-Troji, který bude minimálně následujících šest měsíců sloužit pro prezentaci úvodní fáze projektu. Tento byt nemá záměrně souvislost se žádným konkrétním developerským projektem, ale současně se

Above all it wants to reflect all the requirements of future users, and is not limited only to the latest technology, but offers complex solutions of a modern style of living. What is certainly exceptional is that leading manufacturers were invited to cooperate in the realisation of the project. Easy Home is actually the name for the commercial product, which will be offered on the developer market as original know-how for integration into the newly emerging residential complexes of a higher category. The flexible development methodology is used as a procedure for the actual realisation.

What is flexible development?

It is difficult to explain it in just a few words. Very simply speaking: this concerns the realisation of a construction project without the traditional role of the general planner and higher building contractor. The developer takes on an active role in the organisation and management of the project from pre-project preparation to the final building approval. The very fact of removing the general contractor is not so unique, the exceptionality of this

method lies above all in the different way of managing the project and orientation in direct cooperation with the most important European manufacturers in the construction industry. This method brings benefits for the investor which he constantly calls for – for the 'same money' getting higher added value, the process of construction is totally transparent to him and moreover he can rely on a very flexible reaction to the change in his requirements during the course of realisation.

This sounds idealistic. Have you already managed to realise something in a similar way?

Last year a new production site was completed worth several hundreds of millions of crowns for the Danish company Fibertex A/S, which originally wanted to entrust the entire investment to its foreign partner, but this partner was unable to guarantee the date and budget. It is because of this method that our company met all the investor's requirements. Among our direct partners in this project were the companies SIEMENS, GEBERIT, GEA Klimatizace, TYCO and many others. And all, without exception, greatly



Internetové stránky / Internet sites www.easyhome.com

appreciated our approach and possibility of implementing all their corporate know-how and not only deliver several of its products.

Let us return to the Easy Home project. Who is its typical customer?

According to our studies the typical end user of such a style of housing is a well paid manager or businessman aged 35–55 with a wife or partner, or family who prefers the style of housing in residential housing zones in interesting locations of large cities.

At what stage is the project?

At the moment we are completing a pilot model apartment in a luxury residence in Prague-Troja, which will for at least the next six months serve to present the initial stage of the project. This apartment intentionally has no connection with any specific developer project, but simultaneously does not concern an ordinary model apartment where intelligent technology is arranged regardless of its actual utility value. 'Easy' in our concept means easy for life and such is the model apartment. Standard PDA (electronic diary) in which the control programme runs is used to control all its key functions – everything is very simple and intuitive. We worked on the development of this software with the company SIEMENS, and this is one example which makes the project unique.

How many apartments could be constructed in a similar way here?

We expect that hundreds of such apartments could be built throughout the Czech Republic annually as the market has greater potential. The next few years will show. In future we want to set up this model so that it can also be available in some limited version for middle price category of housing.

nejedná o obyčejný vzorový byt, kde jsou naaranžovány inteligentní technologie bez ohledu na jejich skutečnou užžitnou hodnotu. „Easy“ v našem pojetí znamená snadné pro život a takový je i vzorový byt. K ovládání všech jeho klíčových funkcí slouží běžné PDA (elektronický diář), v němž běží ovládací program – vše je velmi jednoduché a intuitivní. Na vývoji tohoto softwaru jsme spolupracovali se společností SIEMENS, a i to je jeden z příkladů, který činí tento projekt ojedinělým.

Kolik bytů by se podobným způsobem mohlo u nás postavit?

Očekáváme, že po celé České republice by se mohlo jednat řádově až o stovky bytů ročně, trh však má vyšší potenciál. Vše ukáže několik dalších let. Do budoucna chceme tento model nastavit tak, aby byl v nějaké omezenější verzi dostupný i pro bydlení ve střední cenové kategorii.