

Současný český systém je stejně byrokratický jako za Marie Terezie

The current Czech system is as bureaucratic as under Maria Theresa

Jen těžko by se nám povedlo zhodnotit na základě mnoha kompilací a analýz skutečnou situaci po zásahu světa pandemií koronaviru na českém developerském trhu v porovnání s jinými v Evropě.

Naštěstí existují kosmopolitní úspěšní podnikatelé, kteří žijí své životy ve více zemích, a dokonce v nich i úspěšně podnikají. Jedním z nich je Nigel Atkins, spolumajitel a partner společnosti Atkins & Langford Development s.r.o. Je příkladem byznysmena, jemuž se daří úspěšně propojit podnikání v oblasti developmentu s vysokou politikou. Není běžné – nebo alespoň u nás, v Česku – aby bylo podnikateli dáno tolik důvěry, že by byl zvolen do aktivní politiky, a dokonce rozhodoval o územním plánování. Nigel Atkins je člověkem s jasně vyhraněnými morálními zásadami, který díky téměř třicetiletému podnikání v České republice dokáže zaslíbeně hovořit o specifiku obou trhů, morálním aspektu politiků a úředníků i o tom, jak se na nás podepíší dva měsíce života pod zámekem.

Jste výborným příkladem úspěšného podnikatele, který má zmapované trhy dvou zemí. Dokážete proto jistě porovnat hlavní specifika českého versus francouzského realitního a developerského trhu. Jsou tyto dva trhy vůbec srovnatelné? Jaká jsou jejich specifika?

Pokud budeme analyzovat trh s nemovitostmi, nemůžeme ignorovat kulturu a historii. Ve skutečnosti se dívám na tuto problematiku ze tří rozměrů. Narodil a vzdělával jsem se v Anglii. Na univerzitě v Londýně jsem četl Business Studies sponzorované největší britskou stavební a developerskou společností George Wimpey. Když Británie vstoupila do Evropského společenství, poslala mě tato společnost do Francie, kde jsem měl řídit jejich obchod. Celé toto poslání bylo v zásadě o rezidenčním developmentu, ačkoli jsem byl přiveden do týmu, který vedl jednání o tunelu pod Lamanšským průlivem. V roce 1983 jsem získal francouzskou státní příslušnost a v roce 1992 jsem založil v Paříži vlastní podnik. Po druhé světové válce museli Francouzi svou zemi přestavět. Prezident Charles de Gaulle proto založil speciální elitářské univerzity „les Grandes Écoles“, které měly v budoucnu vychovat novou správu země, politiky, státní úředníky a bankéře. Systém je funkční dodnes. Jeho nejlepším příkladem je Emmanuel Macron. V době krize, jako je COVID-19, může tak

země reagovat rychle a efektivně. Bankovní sektor vytvořil hypoteční systém, který umožňuje developerům získat 25% příjem z budovaných projektů a 50% z projektů dokončených. To umožňuje malým developerům existovat se sníženým, ale vlastním kapitálem. Trh s pronájmy pro soukromé investory je atraktivní díky významným daňovým úlevám a trh pronájmů sociálního bydlení je velmi dobře regulován u každého projektu s více než 10 bytovými jednotkami. Český systém je v porovnání s tím daleko byrokratičtější. Vrátil bych se daleko před dobu komunismu, někam do habsburské éry, až do doby čtyřicetiletého panování Marie Terezie jako české královny! Existuje zde disciplinovaný germánský přístup k životu. Ač bylo od roku 1989 dosaženo významného pokroku v porozumění obchodu a realitám, abyste byli v Česku úspěšní, musíte ten systém pochopit. Zatímco ve Francii vás systém sám provede!

V České republice podnikáte od roku 1992. Dokázal byste jako cizinec říci, v čem všem se český developerský trh za téměř 30 let změnil? Nejen v oblasti projektů, ale i v oblasti lidských zdrojů a chování lidí v byznysu... Co se změnilo nejvíce?

Moje znalosti o Československu sahají až do studentského výměnného pobytu v roce 1967. Když došlo v srpnu 1968 k invazi vojsk Varšavské smlouvy, byl jsem zrovna v Sovětském svazu ve Smolensku. V roce 1969 jsem se vrátil do Prahy a po dobu celého období normalizace jsem udržoval s Československem úzký kontakt. Vlastně jsem ani nevěděl, kdy a jak se sametová revoluce v roce 1989 odehrála, a už jsem měl spojení s Občanským fórem! V roce 1992 jsem se rozhodl založit v Praze společnost a získal jsem českou rezidenci. V té době neexistovaly hypotéky ani žádné developerské pozemky a obchod byl postaven především na restituci zabaveného majetku a rekonstrukci budov k pronájmu. To dalo impuls oblastem jako jsou Vinohrady. Došlo k přílivu cizinců – odborníků



NIGEL ATKINS

Vila Bianca



hovořících česky, jež byli často dětmi emigrantů z roku 1968. Za všechny jmenujme holandského developera Paula Kocha, ředitele ING... Paul stojí za celou řadou významných projektů, třeba za Tančícím domem. Karlem Schwarzenbergem jsme byli vybráni, abychom zrekonstruovali jeho nemovitost, a americké velvyslanectví nás zase vybralo do projektu mezinárodní školy v Nebušicích, jejíž součástí byla i výstavba 200 domů. Za posledních 30 let se český bankovní trh významně posunul a díky hypotékám i developerským půjčkám se úspěšně rozvinul developerský trh a trh s nemovitostmi. Díky dynamičnosti odvětví lidských zdrojů se Češi stali profesionály v mnoha oblastech. S růstem mezd vzrostla i profesionální střední třída vyžadující lepší bydlení. Přítomnost zahraničních firem zmizela, s výjimkou některých Rakušanů, kteří jsou zásadně spojeni se stavbami. Naše místní společnost je toho dobrým příkladem. Anna Ježková, nynější generální ředitelka a partnerka společnosti Atkins a Langford, se k naší společnosti připojila již před 20 lety a rozšířila pole působnosti naší společnosti za hranice Prahy, do dalších významných českých měst, jako jsou Liberec a Plzeň.

Má předchozí otázka směřovala trochu i k etice podnikání na českém developerském trhu. Jak byste hodnotil tento fenomén například v Praze v porovnání s Paříží? Jak Francouzi sami říkají, Paříž není Francie, a myslím, že totéž platí i o Praze. Jaká je zde etika podnikání?

Etika je morální záležitost. Všude na světě je trh nemovitostí o politice, vlivu a financích. Nebezpečný koktejl. Český systém

je velmi byrokratický. Každý systém, který není otevřený, může prosadit své vlastní zájmy. Země (ve smyslu pozemku) je výchozím bodem, ale plánovací souhlas je hra s názvem „Čas jsou peníze“. Já osobně se již neúčastním každodenního provozního řízení, je to právě Anna, díky níž se rozšířily naše aktivity o další místa v Čechách, kde je systém lépe zvládnutelný.

V posledním volebním období ve Francii jste se stal místostarostou v Chatou, jedné pařížské čtvrti. Je skvělé, že máte tolik důvěry lidí, kteří dokážou podnikatele privátního sektoru zvolit jako svého zástupce, jenž ovlivňuje územní plánování. Co to pro vás znamená?

Nechtěl jsem být zvolen do místní rady v pařížském regionu Chatou. Byl jsem do ní pozván jako náměstek primátora. Město potřebovalo změnit svůj strukturální plán. A střet zájmů? Pokud si Američané mohou zvolit prezidenta, který byl známým developerem v New Yorku, kdo jsem ve srovnání s ním já?! K mému zvolení pomohla má minulost docenta sorbonnské univerzity. Dříve jsem seděl ve výkonné radě regionálních starostů a zastupoval zde právě trh nemovitostí. Klíčovým slovem je transparentnost. Hned na začátku mého šestiletého mandátu jsem zřídil komisi pro územní plánování, do níž byli přizváni i hlavní členové opozice. Tímto způsobem jsem dosáhl toho, že žádný můj plán nebyl odmítnut. Byl jsem rovněž zvolen do regionální rady, která sdružuje 20 měst s celkovým počtem 330 000 obyvatel. Seděl jsem ve výboru pro územní plánování. Celkově bych to označil za fascinující zážitek!

Myslíte si, že podobné skloubení úspěšného podnikatele-developera a politika by fungovalo i u nás?

Důkazem toho, jak je možné být v České republice úspěšným podnikatelem a politikem v jedné osobě, je Babiš. Ten dokazuje, že je to možné, ale původ jeho bohatství je často skrytý. Na rozdíl od toho na trhu s nemovitostmi je vše velmi viditelné. Ale mají čeští lokální politici skutečně pravomoc měnit územní plánování? V Praze jako zásadní vidím byrokratický aparát, např. jedno z hlavních vyjádření, které potřebujete je z oblasti ochrany památkové péče. A tito lidé nejsou zdaleka viditelní.

Jaké jsou hlavní odlišnosti v principech územního plánování v České republice a ve Francii? Kam oba trhy trendově směřují?

Územní plánování není otázkou architektonických výkresů, ale z širšího pohledu jde o komunikační systémy. Zásadní sítě jsou metro, tramvaje, silniční spojení. V Paříži stavíme nové metro Grand Paris, které otevírá rozsáhlé oblasti pro sanaci. Radím jednomu městu, jehož územím prochází dálnice, po níž se do Paříže dojde za 15 minut. Nedávné místní volby diskutovaly otevření, či neotevření silničního spojení s dálnicí, které by po realizaci poskytlo pozemek pro 1 000 bytů. Praha má vynikající služby hromadné dopravy – tramvaj a metro. V budoucnu tedy dojde jen k drobným změnám, jelikož prostorové příležitosti jsou omezené. Změny územního plánu v Praze jsou velmi citlivou otázkou.

Pandemie koronaviru zasáhla celý svět. Jak moc zasáhla Francii, která je daleko více postižena než Česká republika? Byly veškeré developerské aktivity pozastaveny? Na jak dlouho? Jaká je situace ve výstavbě bytů?

Češi zvládli pandemii koronaviru disciplinovaně a efektivně. Francouzi nebyli připraveni na objem pacientů s intenzivní péčí a na nezbytné testování. Ve francouzském rezidenčním sektoru se vše zastavilo. Prodej, výstavba, plánování, notářské kanceláře – všechno bylo uzavřeno. Ačkoli tento stav trval jen dva měsíce, účinek bude mnohem delší. Francouzský stát reagoval na tuto situaci velmi rychle a prostřednictvím veřejných spořitelů nakoupil přes 7 000 bytových jednotek od soukromých developerů pro sociální bydlení. Já sám mám jeden projekt 60 bytů na východ od Paříže. Na začátku března nám zbývalo na prodej 40 bytů. Stát koupil všech 40. Jsem kandidátem na státtem garantovanou půjčku na financování nákladů mé společnosti během koronaviru, a to až do výše 25 % mého obrátu z roku 2019. To znamená, že výsledky developerů pro rok 2020 budou sice dole, ale na konci roku bude jen velmi málo neprodaných projektů či zásob. Proto se nyní můžeme soustředit na hledání nových obchodních příležitostí.

MIPI – další z obrovsky významných akcí, která byla letos zrušena. Vy sám na MIPIM jezdíte už 30 let. Co této situaci říkáte?

Letošní ročník veletrhu MIPIM v Cannes očekával 27 000 návštěvníků, většinou zahraničních. Bohužel vše bylo zrušeno. Samozřejmě, že se bude MIPIM konat příští rok, stejně jako filmový festival v Cannes! Zúčastnil jsem se prvního MI-



PIM v roce 1999, kdy nás bylo celkem jenom 300 delegátů, všichni Francouzi. Když se dívám na projekty vystavovatelů z roku 2019, některé projekty byly zcela mimo kontext, a to především kvůli své obří velikosti a nedostatečné integraci do místního prostředí. Musíme se vrátit k promyšlenějším návrhům a konzultacím s místním obyvatelstvem. Když jsem učil na Sorbonně, podílel jsem se na založení nové univerzity Sorbonne v Abú Dhabí. Často jsem byl konfrontován s projekty městských pozemků, které jsem měl problém přijmout.

Jaký je váš názor na to, kolik levnějších materiálů a technologií se k nám dováží z asijských zemí? A jak to souvisí se současnou situací? Ukázalo se, jak moc jsou vyspělé západní trhy nakonec odkázané právě na asijské trhy...

Nemám pocit, že světový developerský trh je ovlivněn výrobou materiálů v Asii. Spoléhání se na Čínu a další asijské země se týká především odvětví, jako je farmaceutický průmysl. Většina našich stavebních materiálů se vyrábí lokálně kvůli vysokým přepravním nákladům. Náš průmysl je velmi náročný na pracovní sílu. Problémem Francie je spoléhat na levnou zahraniční pracovní sílu – většinou z Polska nebo severní Afriky, ale i z Čech nebo Ukrajiny. Nedostatek hygienických prostředků během pandemie tento aspekt ještě zdůraznil. Potřebujeme najít prostřednictvím technologie takové metody, abychom více industrializovali

There are too many compilations and analyses from uncertain sources, that it can hardly be said what is the real situation after the world pandemic of coronavirus intervention on the Czech developer market, on average with a possible European market.

Fortunately, profitable cosmopolitan successful developers living their life in multiple countries can have a great chance of doing business. One of them is Nigel Atkins, owner and partner of Atkins & Langford Development s.r.o. He is an example of a businessman who manages to connect development business with high politic. It is not common, or long-term in our country, in the Czech Republic, for an entrepreneur to be given so much trust that he would be elected to an active policy and not decide on spatial planning. Nigel Atkins is a person with clearly defined moral principles, which, thanks to thirty years of business in the Czech Republic, enables the sending of information about specific markets, moral aspects of politicians and officials, as well as how two months of living under the lock sign on us.

You are an excellent example of a successful businessman who has mapped the markets of two countries. Therefore, you can certainly compare the main specifics of the Czech versus the French real estate and development market. Are the two markets comparable at all? What are their specifics?

In talking about real estate, one cannot ignore culture and history in the analysis. I have in fact a three-dimensional viewpoint. I was born and educated in England. At university in London, I read Business Studies sponsored by Britain's largest construction and development company George Wimpey. I was sent by them to set up their business in France when Britain entered the European Community. This was essentially in residential development although I was brought into the team which lead the negotiations for the Channel Tunnel. I took French nationality in 1983 and set up my own business in Paris in 1992. The French had to rebuild their country after WWII and the President de Gaulle created special elitist universities "les Grandes Ecoles" to organize the governance of the country ... politics, civil servants and bankers. The system is still in place. The best example is Emmanuel Macron. In times of crisis as with the COVID-19 the country can react quickly and efficiently. The banking sector created a mortgage system which allows a developer to receive 25% income on foundations and 50% on roof completed. This allows small developers to exist on a low level of equity. The rental market for private investors is attractive with important tax relief and social housing rental is an obligation in every project over 10 units and is well regulated. The Czech system is more bureaucratic which goes back beyond communism in my opinion to the Habsburg era notably the 40 years' reign of Maria Therese as Queen of Bohemia! There is disciplined Germanic ap-

Mošnova

Kavalírka, Alibaba

KRISTINA VACKOVÁ



proach to life. Considerable progress has been made to business and real estate understanding since 1989 but to succeed in the Czech system you have to work the system... whereas in France the system will guide you!

You have been doing business in the Czech Republic since 1992. As a foreigner, could you say what the Czech development market has changed in almost 30 years? Not only in the field of projects, but also in the field of human resources and business behaviour... What has changed the most?

My knowledge of Czechoslovakia goes back to when I was on a student exchange in 1967. I was in the Soviet Union in Smolensk in August 1968 when the invasion by the Warsaw Pact countries took place. I returned again to Prague in 1969 and I thereafter kept a close contact during the period of normalisation so without knowing when the Velvet Revolution took place in 1989, I already had my connections with the Civic Forum! I decided to set up my company in 1992 and took out Czech residency. At the time, there were no mortgages no development land and business were built around restitution of confiscated property and the renovation of buildings for rent. This gave an impulsion to areas such as Vinohrady. There was an influx of foreigners - professionals speaking Czech often children of the emigrants of the 1968 generation. Paul Koch who ran ING, the Dutch developer, was such an example... Paul built many landmark projects notably the Dancing House. We were chosen by Karel Schwarzenberg to renovate his property and the American Embassy chose us for the international school at Nebušice with the development of 200 houses. The Czech banking system over the past 30 years with mortgages and development loans has greatly contributed to a successful real estate market. The Czechs have become professional in many domains facilitating a dynamic human resources sector. With an increase in salaries a professional middle class has grown demanding better accommodation. The foreign presence has disappeared excepting certain Austrians essentially construction linked. Our local company is a good example. Anna Ježková who is now Chief Executive and partner of Atkins a Langford joined us 20 years ago and has grown into her position on the basis of a local network not only Prague but Bohemia notably Liberec and Pilsen.

My previous question also led a bit to the ethics of business in the Czech development market. How would you rate this phenomenon in Prague and Paris, for example? As the French, themselves say, Paris is not France, and I think the same is true of Prague. What is the ethics of business here? Ethics is a moral issue. Everywhere in the world real estate is about politics, influence, and finance. A dangerous cocktail. The Czech system is very bureaucratic. Any system which is not open can lead to self-interest. Land is the starting point but planning consent is the name of the game “Time is money”. I am no longer involved in the daily operational management that is Anna who has expanded our activities elsewhere in Bohemia where the system is more manageable.



In the last election period in France, you became Deputy Mayor of Chatou, a district of Paris. It's great that you have so much trust from people who can choose private sector businessmen as their representative who influences spatial planning. What does this feature mean to you?

I did not ask to be elected to my local council in Chatou in the Paris Region. I was invited to be Deputy Mayor. The town needed to change its structure plan. Conflict of interest? If the Americans can elect a President who was a well-known New York developer who am I in comparison?! My legitimacy was helped by my past as Associate Professor of the Sorbonne University. Previously I sat on the Regional Mayors executive council representing the real estate profession. The key word is transparency. From the start of my six-year mandate I set up an Urban Planning Commission inviting the main members of the opposition to participate. This way I had no refusals to my planning agenda. I was as well elected on to the Regional Council covering twenty towns covering a population of 330,000. I sat on the Urban Planning Committee. All in all, a fascinating experience!

Do you think that a similar combination of a successful entrepreneur-developer and politic would work in our country? To be successful in business and politics in the Czech Republic, Babiš has proven it is possible. But the nature of his wealth is often hidden. But with real estate it is very visible and do Czech local politicians truly have the power to alter planning rights? In Prague, the main decisions are taken by bureaucrats notably the Historical Department. These people are far from being visible.

What are the main differences in the principles of spatial planning in the Czech Republic and France? Where are both markets heading?

Spatial planning is not a question of architects' drawings but

Ostrovní



Malá Šárka

in macro terms is to do with communication systems. Metro, trams, road connections are the subjects. In Paris, we are building a new Greater Paris metro which is opening up vast areas for redevelopment. I advise one town which has a motorway passing through its territory leading to Paris in 15 minutes. The recent local elections were centred on opening up a road connection or not with the motorway which would make available land for 1,000 flats if opened. Prague has excellent tram and metro services. There can only be minor changes in the future. Spatial opportunities are limited. Prague master plan changes are very sensitive issues.

The coronavirus pandemic has affected the world. How much has it hit France, which is far more affected than the Czech Republic? Have all development activities been suspended? For how long? What is the situation in housing construction? The Czechs managed the coronavirus pandemic with discipline and efficiency. The French were not prepared for the volume of intensive care patients and the necessary testing. In the French, residential sector everything came to a standstill. The building sites sales offices, planning departments, notarial offices all closed. Although the lockdown was two months the effect will be for much longer. The French state moved very quickly and

through public savings banks purchased over 7,000 housing units from private developers for social housing. I have one project of 60 flats to the east of Paris. We had 40 flats left to sell at beginning of March. The state purchased all 40 flats. I am candidate for a state guaranteed loan to finance my company's costs during the lockdown for a value up to 25% of my 2019 turnover. This means that developers' results for 2020 will be down but by the year end there will be very little unsold stock so the focus can now be on looking for new business.

MIPIM – another of the hugely important events that was cancelled this year. You yourself have been going to MIPIM for 30 years. What do you call this situation?

This year 27,000 visitors, mostly international, were expected in March at Cannes for the MIPIM. Unfortunately, all was cancelled. Of course, it will take place next year as will the Cannes film festival! I was present at the first MIPIM in 1999 when we were only 300 delegates, all French! Looking at the 2019 exhibitors some of their projects were totally out of context by their very mega size and lack of integration into the local environment. We need to get back to more thoughtful design and consultation with the local population. When I was teaching at the Sorbonne, I was involved with the setting up of the new Sorbonne university in Abu Dhabi. I was often confronted with urban land projects which I had problems to accept.

What is your opinion on how many materials and technologies are implemented for cheaper money to us from Asian countries? And how this relates to the current situation – it has been shown how much the developed Western markets ultimately depend on the Asian markets...

I do not feel that the development world is affected by manufacture of materials in Asia. The reliance on China and other Asian countries relates essentially to sectors such as the pharmaceutical industry. Most of our building materials are produced locally due to the heavy transportation costs. Our industry is very labour intensive. Our problem is the reliance on cheap foreign labour in the case of France. Polish and North African... and moreover with the Czech Republic the Ukrainian. The sanitary crisis has highlighted this aspect. We need to find methods through technology to industrialize more our construction and to recognizing our social responsibilities in making the living and working conditions better for workers. This is a vicious circle as selling prices will fall or best level out so we will be looking at compressing costs.

What plans do you personally have in the near future? Are all your plans still being implemented, or have some projects been stopped or cancelled? And what are your personal plans?

My business plan over the next year is to move away from hands on development work to being involved on larger projects where we can link between the local community and the developers. In one such area to the north of Paris our scheme for 1,200 units around a marina on the Seine was chosen by the town of Corneilles for revitalizing a cement works owned by Cement Lafarge. Corneilles have as well missioned us to organize the tender for municipal land to choose the developer on a design competition and to optimise the land value. We are working with two other municipalities to produce an urban plan for the town centres. On a personal level, I hope to have more time with my grandchildren and enjoy my flat in Malá Strana where the garden gives on to the British Embassy! By the end of the year I hope to publish a book on the Royal Air Force Special Missions in 1943 for Churchill's secret army SOE. My father flew several SOE missions. Amongst the SOE missions being Anthropoid which led to the assassination in Holešovice of the Reinhard Heydrich the German SS Chef this event is remembered every year in June in the church of St Cyril and Methodius. My father represented the RAF on one such occasion.

KRISTINA VACKOVÁ