

R

ČESKO OBJEVUJE KOUZLO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ



RETAIL PARKY PŘITAHUJÍ POZORNOST INVESTORŮ I NOVÝCH NÁJEMCŮ
OVLIVŇUJE PANDEMIE KORONAVIRU ŽIVOT V KANCELÁŘÍCH?



DOMOV ZNAMENÁ VŠE

Výjimečné byty - Praha 6

MAISON Ořechovka je výjimečný rezidenční projekt, který vzniká ve spolupráci společností Penta Real Estate a bpd development podle návrhu ateliéru QARTA architektura. MAISON Ořechovka vyrůstá na západní hranici Ořechovky v prestižní vilové lokalitě Prahy 6.

Nabídneme byty v nejvyšším standardu PREMIUM o dispozicích 1+kk až po střešní penthousy 6+kk s překrásnými výhledy na Ořechovku, Střešovice a Prahu 6. Výstavba první etapy byla zahájena minulý rok a své první obyvatelé přivítá už začátkem příštího roku. Druhá etapa je ve výstavbě a v prodeji.

#maisonorechovka
www.maison-orechovka.cz

bpd development

PENTA
 REAL ESTATE



04

04 COVER STORY

CO ZPŮSOBUJE
ZVYŠUJÍCÍ SE ZÁJEM
O NÁJEMNÍ BYDLENÍ?

10 INVESTICE

INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ:
OČEKÁVÁNÍ VERSUS REALITA

12 ROZHOVOR

VELCÍ DEVELOPEŘI
SI NEMOHOU DOVOLIT
BÝT NESERIÓZNÍ

20 RETAIL

ATRAKTIVNÍ RETAIL PARKY
PŘITAHUJÍ NOVÉ ZNAČKY

24 KANCELÁŘE

ŽIVOT V KANCELÁŘÍCH
SE V DŮSLEDKU PANDEMIE
PROMĚŇUJE



JANA HRABĚTOVÁ
vedoucí vydání

NASTAL ČAS PRO KŘIŠTÁLOVOU KOULI?

V době, kdy v důsledku koronavirové krize netušíme, co nás čeká za týden, jak hluboce zasáhnou opatření spojená s pandemií každého z nás, tuzemskou i globální ekonomiku, se vývoj realitního trhu, stejně jako dalších trhů, neodhaduje snadno. Co je však jisté již nyní?

Navzdory ekonomickému útlumu rekordně vzrostl zájem o hypoteční úvěry. Za letošních prvních osm měsíců si totiž Češi sjednali hypotéky v celkovém objemu 150 miliard korun, a pokud se tempo nezaštaví, odborníci se shodují, že by mohl padnout rekord z let 2016 a 2017. Tehdy si lidé v bankách na bydlení půjčili 225 miliard korun. Ti, kteří na hypotéku dosáhnou či mají dostatek vlastních prostředků, si totiž v době krize ještě více uvědomují, že investice do koupi nemovitosti je doslova „k nezaplacení“. Ne každý si ale může nebo chce vlastní střechu nad hlavou pořídit. Na tento trend reagují mnozí investoři a developéři, kteří se dosud věnovali výhradně výstavbě bytů na prodej. A že i projekty zaměřené na nájemní bydlení budou zajímavým osvěžením realitního trhu, je z jejich plánů zřejmé.

O tom, že se pandemie koronaviru zásadním způsobem dotkla i života v kancelářích a bude ho nejspíš ovlivňovat i nadále, dnes už nikdo nepochybuje. Prokázala však také životaschopnost retail parků, které si díky svému konceptu ukrájí stále větší podíl maloobchodního koláče a přitahují i nové značky.

Tyto a mnohé další informace na vás čekají v aktuálním vydání magazínu Reality. Přeji vám příjemné a inspirativní čtení.

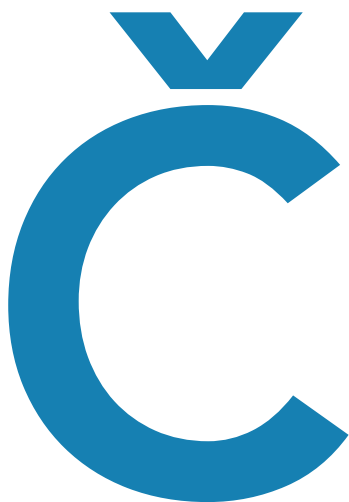


12

Nájemní bydlení na cestě na výsluní

Text | Jana Hrabětová

Foto | archiv redakce



ěši dlouhá léta dávali přednost bydlení ve vlastním. Ten, kdo nemovitost neměl, mohl mít i pocit, že bude považován za méně úspěšného. Situace panující na tuzemském rezidenčním trhu je dnes ale taková, že velká část zájemců o vlastnické bydlení na něj nedosáhne. Nebo mít vlastní střechu nad hlavou z nějakého důvodu prostě nechce.

Vysoké a stále rostoucí ceny bytů jsou mimo jiné způsobené i nedostatečnou nabídkou spojenou s dlouhým povolovacím procesem staveb. Změna, to znamená mnohem širší nabídka a pokles cen, není podle většiny realitních odborníků na obzoru. Vedle výstavby družstevního bydlení, kterého je v Česku jako šafránu, je tak pro mnoho lidí řešením dříve opomíjené bydlení v nájmu. Jeho výhody už objevují nejen studenti, ale i pracující mileniálové či mladé rodiny. Někteří developéři, kteří se donedávna orientovali výhradně na vlastnické bydlení, proto přehodnocují své strategie směrem k nájemnímu bydlení.

Za průkopnický počín na trhu nájemního bydlení je považován projekt Albertov Rental Apartments, který skupina CTR v Praze 2 zkolaudovala před více než 10 lety. Následovaly další projekty: především





cenami ověřený Luka Living v Praze 13 společností Luka Residential, jímž skupina SIKO vstoupila do developmentu. V poslední době se v oblasti nájemního bydlení ke slovu hlásí, a to zejména v Praze, i mnozí další developeři. Za všechny jmenujme například společnosti Finep, Trigema, Kuchař & Thein, Passerinvest Group, Realism či AFI Europe CR (projekt Tulipa Karlín na titulní straně).

POHLED DO ZAHRANIČÍ

V žebříčku EU patří Česká republika k zemím s nejnižší popularitou nájemního bydlení. A přestože jeho podíl u nás nyní roste, stále tvoří jen přibližně 20 procent. Přitom v sousedních západních zemích je podíl zhruba dvojnásobný. „Podíváme-li se do Německa, kde jsme 10 let spravovali 1500 bytů, dosahuje tam trh nájemního bydlení 50 procent,” komentuje situaci u našich západních sousedů Doron Klein, ředitel společnosti AFI Europe Czech Republic, která v Praze navazuje právě na své zkušenosti z Německa. Po řadě projektů, které již v hlavním městě dodala na trh vlastnického bydlení, zde plánuje vybudovat portfolio zhruba 1000 nájemních bytů. Ty chce i dlouhodobě vlastnit – a první takový projekt, Tulipa Karlín s více než stovkou z nich, již začala stavět v Praze 8. „V Německu bydlí v nájmu singles, rodiny s dětmi i seniorské páry. Oproti tomu nyní v Česku žijí v pronájmu nejčastěji lidé ve věku do 30 let. Popularita nájemního bydlení v Německu je dána historickými souvislostmi: za druhé světové války byla v zemi zničena více než polovina obytné plochy, takže v poválečné éře bylo nutné rostoucím počtu obyvatel zajistit nové bydlení – a to bylo především nájemní. Podíl vlastnického bydlení dnes ve velkých německých městech činí méně než 30 procent, v Berlíně

Současná situace

pravděpodobně ještě zvýší roli institucionálních poskytovatelů nájemního bydlení, kteří jsou schopni čelit jakékoliv krizi i novým situacím lépe než jednotliví vlastníci bytů. Například tím, že vyjdou vstříc nastupujícímu trendu většího využívání práce z domova a začnou nabízet byty s domácími kanceláři.

PETER NOACK,
ZEITGEIST ASSET MANAGEMENT



je to podle našich analýz dokonce jen 15 procent. Standardy německých nájemních bytů jsou ale na dobré úrovni, Němci tak nemusí investovat do vlastního bytu jen kvůli tomu, aby mohli kvalitně bydlet. Obdobně populární je nájemní bydlení i v sousedním Rakousku,” dodává Peter Noack, partner společnosti Zeitgeist Asset Management, která se specializuje na development a správu nemovitostí pro nájemní bydlení v regionu střední a východní Evropy. Jejím cílem je dostupné nájemní bydlení v ČR co nejvíce rozšířit: aktuálně má v Praze v nabídce 180 bytů v činžovních domech po kompletní rekonstrukci, u další cca stovky rekonstrukce právě probíhá.

NAPŘÍČ VĚKEM I SPOLEČENSKÝM POSTAVENÍM

Bydlet v nájmu dnes oslovuje lidi různého věku i sociálního statusu. Zprvu především takzvané mileniály, kteří do roku 2025 budou tvořit převážnou část populace v produktivním věku. Vyhovuje totiž jejich životnímu stylu: nechtějí se vázat k jednomu místu, své peníze raději investují do zážitků a koníčků než „do cihel“. U mladých párů a rodin je častým důvodem to, že nedosáhnou na hypotéku. A i kdyby hypotéku získaly, řada z nich má z důvodu pandemie koronaviru obavy, že se může dostat do finančních potíží a nebude schopna hypoteční úvěr splácet. Nájemní bydlení je tak pro ně menším závazkem s větší flexibilitou, kdy se mohou rychle přestěhovat do menšího nebo levnějšího bytu. V neposlední řadě projevují o tuto formu bydlení zájem i cizinci, kteří sice žijí v Česku delší dobu, ale nevědí, kam je jejich profesní či osobní život v budoucnu zavane. ➤



← VIZUALIZACE
NOVÉHO BARRAN-
DOVSKÉHO NÁMĚS-
TÍ S VÝSTAVBOU,
JEJÍŽ SOUČÁSTÍ
BUDE I PRVNÍ ČISTĚ
NÁJEMNÍ BYTOVÝ
DŮM, KTERÝ DEVE-
LOPER FINEP PLÁ-
NUJE DOKONČIT
V ROCE 2021.

STEJNĚ JAKO U BYTŮ URČENÝCH KE KOUPÍ DO VLASTNICTVÍ HRAJÍ U NÁJEMNÍCH BYTŮ VÝZNAMNOU ROLI LOKALITA, OBČANSKÁ VYBAVENOST, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST A MOŽNOST PARKOVÁNÍ.

► JAKÉ VÝHODY MÁ NÁJEMNÍ BYDLENÍ?

Co je lákavé na tom, když se stanete „nájemníkem“, a ne „majitelem“ bytu? Nemusí to být jen flexibilita, ale také pohodlí. Možnost vybrat si z bytů jak plně zařízených, tak i takových, které si vybavíte podle svého gusta. Žádné zásadní starosti s opravami. Příležitost užívat si lokality, která by pro vás při vlastnickém bydlení byla možná nedostupná.

V případě některých developerů, kteří se dříve v Česku orientovali výhradně na prodej bytů a nyní se věnují i poskytování nově postavených bytů do nájmu, je k dispozici i kompletní servis prakticky již před nastěhováním: svým klientům zajistí vše – od právních a administrativních služeb až po pojištění domácnosti.

Touto cestou se vydala například společnost YIT, která má s nájemním bydlením zkušenosti z mateřského Finska – v zemi s 5,5 milionu obyvatel je pro nájemní bydlení k dispozici celkem 800 tisíc bytů. V Česku plánuje zajišťovat služby nájemního bydlení ve svých vybraných projektech – aktuálně například v 15 bytech Aalto Cibulka v Praze 5. A do budoucna se chystá pro nájemní bydlení postavit celou jednu

etapu ve svém plánovaném velkém projektu Lappi Hloubětín v Praze 9. „Výstavbou nájemního bydlení mohou developeři investovat do necyklického byznysu, který je založen na dlouhodobých smlouvách na pronájem a služby,“ říká Vladimír Dvořák, generální ředitel YIT v České republice. Ve Finsku YIT vloni oznámila vznik joint venture, do něhož pro účely nájemního bydlení vložila téměř 600 již dokončených bytů či bytů v závěrečné fázi výstavby po celé zemi. Investorem v joint venture je nejen YIT (se 49 procenty), ale i skupina finských privátních investičních společností. Obdobně jako v západoevropských zemích začíná být v Česku nájemní bydlení atraktivní nejen pro uživatele těchto bytů – nájemníky, ale také pro investory: od těch drobných až po velké institucionální. Pokud investují do bytů renomovaného developera, zajistí jim kompletní servis, stejně jako nájemníkům – od údržby a správy budovy až třeba po zastupování vlastníka na schůzích SVJ. ►

V ČESKU VZNIKLA ASOCIACE DLOUHODOBÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Sdružení provozovatelů dlouhodobého nájemního bydlení, jehož vznik byl oznámen počátkem září, chce mimo jiné podpořit a garantovat základní etická pravidla v nájemních vztazích, být partnerem státním institucím a hodlá pravidelně analyzovat situaci v nájemním bydlení v Česku i v Evropě.

Asociace pro dlouhodobé nájemní bydlení měla v době založení osm členů, kteří po celé České republice vlastní zhruba 56 tisíc nájemních bytů. Jejím prezidentem je Vítězslav Vala (Luka Residential).

Na trhu s rezidenčním bydlením je prostor pro růst

„NEMOVITOSTNÍ TRH ZATÍM DOPADY PANDEMIE KORONAVIRU USTÁL. PLATÍ TO PŘEDEVŠÍM O TRHU S REZIDENČNÍM BYDLENÍM, KDE SE PO KRÁTKÉM ŠOKU CENY RYCHLE VRÁTILY NA OBVYKLOU ÚROVEŇ, A TO NEJEN V PRAZE, ALE I OSTATNÍCH VĚTŠÍCH MĚSTECH,“ ŘÍKÁ ALOIS LANEGGER, JEDNATEL SPOLEČNOSTI RAIFFEISEN - LEASING, KTERÁ MÁ NA ČESKÉM TRHU VÍCE NEŽ DVACET LET ZKUŠENOSTÍ S FINANCOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ A DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI.

Pozitivní je i vývoj v oblasti rezidenčních pronájmů, kde se projevuje více faktorů – od vyšších cen nových bytů po přísnější vyhodnocování ze strany bank. „Situace tak přeje developerským projektům zaměřeným na nájemní bydlení,“ hodnotí současný stav Alois Lanegger.

KDE JE PROSTOR PRO RŮST?

Relativně dobrá kondice nemovitostního trhu je podle Aloise Laneggera z Raiffeisen - Leasing dána více faktory. Koronavirus sice urychlil celkové hospodářské zpomalení, to ale analytici na českém trhu předvídali už delší dobu. Ačkoliv nikdo nečekal globální pandemii, na jistý útlum byla většina hráčů připravena. „Důležité nyní bude, jak rychle se ekonomika začne zvedat. V Raiffeisen - Leasing pracujeme s výhledem, který předpokládá nejhlubší pokles v letošním roce a pro rok 2021 odhaduje návrat k růstu, a to zhruba ve výši šesti až sedmi procent. Dobrou zprávou bude samotný návrat k růstu jako takovému,“ říká Alois Lanegger. Prostor pro růst pak vidí například na trhu s rezidenčním bydlením. Zde jsou totiž ceny trvale ovlivněny objektivními faktory, především nedostatečnou nabídkou, na které se podepisují dlouhé povolovací procesy a omezená stavební kapacita. Poptávku navíc mohou podpořit i některé plánované změny, například předpokládané zrušení daně z nabytí nemovitosti či snižování úrokových sazeb.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ PROCHÁZÍ RENESANCÍ

Zajímavá je ale i oblast rezidenčních pronájmů. „Nájemní trh prochází určitou renesancí. Je to dané i motivací na straně investorů, protože tento model poskytuje pravidelný výnos mezi čtyřmi až šesti procenty, a navíc roste relativně konstantně i cena samotné nemovitosti,“ vysvětluje Alois Lanegger. Důkazem dobré kondice trhu rezidenčních pronájmů je i fakt, že se po krátkém cenovém propadu dokázal rychle vrátit na původní úroveň. Dokonce i v Praze, kde je situace specificky ovlivněná vyšší koncentrací bytů ke krátkodobému pronájmu přes Airbnb, se v dlouhodobém horizontu nepochybně rýsuje stabilizace.

CESTA K VĚTŠÍ JISTOTĚ

Nemovitostní trh samozřejmě není oddělený od ekonomiky jako celku. Na jeho vývoji se podepíše například míra nezaměstnanosti, která vždy spoluformuje poptávku. Situaci proto detailně sledují i banky a nebankovní instituce. Naplno se také projevují výhody leasingového financování nemovitostí. „Oproti běžným bankovním úvěrům přináší větší dávku jistoty pro financující subjekt a umožňuje s větším klidem řešit i náročnější situace, ke kterým na straně klientů může dojít například v důsledku propadů ekonomiky,“ shrnuje výhody Alois Lanegger. Finanční struktura nemovitostního leasingu podle něj umožňuje nepřistupovat k radikálním řešením a poskytuje komfort pro dlouhodobý vztah, kterým financování nemovitostí je.

ALOIS LANEGGER,

JEDNATEL RAIFFEISEN - LEASING, SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE NA ČESKÉM TRHU DLOUHODOBÝM LÍDREM V OBLASTI NEBANKOVNÍHO FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ. V ROCE 2019 DOSÁHL TRŽNÍ PODÍL SPOLEČNOSTI V LEASINGU NEMOVITOSTÍ 51 PROCENT.

TÝM ZKUŠENÝCH PROFESIONÁLŮ SPOLEČNOSTI RAIFFEISEN - LEASING ZAJIŠTUJE ŠPIČKOVÉ INDIVIDUÁLNÍ SLUŽBY I TĚM NEJNÁROČNĚJŠÍM KLIENTŮM, KTERÉ PROVÁZÍ OD FÁZE PŘÍPRAVY PŘES VÝSTAVBU AŽ K DOKONČENÍ STAVBY. RAIFFEISEN - LEASING FINancoval například PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ PROJEKT ZÁTÍŠÍ ROKYTKA NEBO REZIDENČNÍ PROJEKT FARÁŘSTVÍ V HRADCI KRÁLOVÉ.



OČEKÁVÁTE ZVÝŠENÍ ZÁJMU O NÁJEMNÍ BYDLENÍ? KTEROU SKUPINU LIDÍ TATO FORMA BYDLENÍ NEJVÍC OSLOVUJE? PROMÍTNĚ SE PŘÍPADNÁ ZVÝŠENÁ POPTÁVKA PO BYTECH NA PRONÁJEM NĚJAK NEGATIVNĚ DO POPTÁVKY PO KOUPI BYTU?



MARCEL SOURAL, PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI TRIGEMA

Poptávka po nájemním bydlení může ještě růst. Zejména tam, kde jsou relativně vysoké příjmy a současně nedostatek nových bytů na trhu. Tedy například v Praze a Brně. Tato forma bydlení je vyhledávána především singles, studenty, mladými rodinami, střední třídou, jež finančně nedo-

sáhne na vlastní byt. A samozřejmě těmi, kteří v uvedených městech pracují, trvalé bydliště však mají jinde. Pro řadu privátních investorů do nájemního bydlení jsou zajímaví rovněž manažeři, podnikatelé a cizinci. Nájemní bydlení přesto zůstane pouze jednou z alternativních forem bydlení. Vlastnické bydlení je u nás hluboce zakořeněné a bude tomu tak i v budoucnosti.



SERGE BORENSTEIN, PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI KARLÍN GROUP

Domnívám se, že zájem o bydlení v nájmu bude i nadále růst. Lze také očekávat, že především s ohledem na počet uvolněných bytů, které byly určeny ke krátkodobému pronájmu, budou nájem nějakou dobu stabilní. Samozřejmě hovořím zejména o situaci na pražském trhu, kde působíme

a na kterém se orientuji. Nájem bude řešením především pro lidi, kteří zvažovali koupi první nemovitosti/bytu, ale raději ještě rok či dva vyčkají. Musíme se také připravit na to, že banky zpřísní podmínky hypoték, což už se pomalu děje. V Praze se stále staví tak málo, že trh s nájemními byty prodeje příliš neovlivní. Nicméně se dá předpokládat, že část prodaných bytů bude i nadále určena k následnému pronájmu, ale především dlouhodobému.



DAVID JIRUŠEK, TISKOVÝ MLUVČÍ SPOLEČNOSTI FINEP CZ
O nájemní bydlení je velký zájem jak mezi investory, tak mezi těmi, pro které je to v současné chvíli jediná možnost, jak zejména v hlavním městě bydlení vyřešit. Podíl investic do bytů, které se z důvodu ochrany nebo zhodnocení majetku následně využívají pro nájemní bydlení, dokonce aktuálně převyšuje podíl nákupů bytů pro bydlení

vlastní. A lze očekávat, že se nůžky budou nadále rozvírat ve prospěch bytů koupených na investici. Nebude se ale zvyšovat jen podíl nájemního bydlení, bude se měnit samotný koncept, respektive služby nájemního bydlení. Velký rozdíl tak začne být mezi individuálními byty určenými pro nájemní bydlení a novým typem nájemního bydlení v podobě celých domů z produkce developerů.



➤ CO MUSÍ MÍT NÁJEMNÍ BYT?

Preference nájemníků jsou samozřejmě individuální. Přesto však platí, že k atraktivitě bytů pro účely nájmu přispívá několik klíčových faktorů. A netýkají se jen bytu samotného. Stejně jako u bytů prodávaných do vlastnictví jsou i zde důležité lokalita a občanská vybavenost, dopravní dostupnost a bezproblémové parkování. V interiéru pak nájemci oceňují zejména dobré funkční uspořádání, zařízenou kuchyň či vestavěné skříně. A v neposlední řadě také balkon, jehož výhody ještě zdůraznila koronavirová pandemie.

BUDOU CENY NÁJMŮ KLESAT?

Krátkodobé pronájmy, reprezentované platformami Airbnb nebo Booking, utrpěly v posledních měsících v souvislosti s pandemií koronaviru citelnou ztrátu. Proto se nabízí otázka, zda tyto nemovitosti dříve či později nepřejdou na trh běžných dlouhodobých pronájmů a zda rostoucí konkurence na trhu nepovede k poklesu činží.

Podle Petera Noacka ze společnosti Zeitgeist Asset Management se však současná situace dlouhodobých pronájmů nijak zásadně nedotkne. „Byty určené pro krátkodobý pronájem se zpravidla nacházejí v rušném centru Prahy a jejich vnitřní uspořádání často připomíná hotelový apartmán. Není



VÝŠE PRŮMĚRNÉHO NÁJEMNÉHO SE MEZIROČNĚ NEZMĚNILA

Podle údajů developerské společnosti Trigema, která trh s byty sleduje dlouhodobě, byly ceny nájemného ke konci června v jednotlivých regionech podobné jako ve stejném období loňského roku. Meziročně nejvíce vzrostly v Olomouckém kraji, a to o 4,2 procenta. V Karlovarském a Plzeňském kraji naopak o 3,4 procenta poklesly. Nejvyšší nájemné bylo již tradičně v Praze, v průměru činilo 319 korun za metr čtvereční. Po hlavním městě následovaly Jihomoravský (254 Kč) a Středočeský kraj (230 Kč). Nejnižší nájemné bylo v Ústeckém (161 Kč), Moravskoslezském (163 Kč) a Karlovarském kraji (171 Kč).

↑ PROJEKT UNICITY PLZEŇ SPOLEČNOSTI DARAMIS, KTERÝ VYRŮSTÁ V METROPOLI ZÁPADNÍCH ČECH, NABÍZÍ JAK BYTY NA PRODEJ, TAK NA PRONÁJEM.

proto reálné předpokládat, že si podobný byt vybere rodina s dětmi za účelem dlouhodobého bydlení, i kdyby majitel provedl úpravy interiéru alespoň v nezbytné míře. Navíc je otázkou, zda se takové změny investorovi vůbec vyplatí. Současnou situaci nelze srovnávat s ekonomickou krizí v roce 2008. Existuje proto velká naděje, že nynější stav bude časově omezený a poté trh začne opět fungovat. Je

třeba připustit, že část bytů z původní nabídky platformem Airbnb či Booking půjde využít pro dlouhodobý pronájem bez větších komplikací. Nicméně stabilní výnos z již existujících nájemních budov to nijak neovlivní. Dlouhodobí investoři nemění činí každý měsíc, ale mají s nájemníky uzavřené několikaleté smlouvy," uzavírá pohled na trh s nájemním bydlením v České republice Peter Noack.

INZERCE

Albatros

Dostupné bydlení
pro mladé rodiny
v kvalitě BREEAM.

AlbatrosKbely.cz

Homes by
SKANSKA

Očekávání versus realita



Vývoj realitního trhu se neodhaduje snadno, závisí totiž na řadě faktorů. Podstatná je ekonomická situace a makroekonomické parametry. Důležitou roli hraje míra rizika, predikce budoucího vývoje, inflační očekávání, dostupnost finančních prostředků a jejich cena, výše úrokových sazeb, objem disponibilních zdrojů a mnoho dalšího. V důsledku letošní čerstvé zkušenosti s pandemií koronaviru ovšem víme, že jakékoliv očekávání či odhady do budoucna se kvůli nepředvídatelným okolnostem mohou změnit. A to naprosto zásadně.

Investiční trh v roce 2020 ovlivňují dva hlavní faktory: v první řadě je to celosvětová pandemie covidu-19 a s ní spojené restrikce týkající se cestování do zahraničí. V druhé řadě pak přetrvávající nedostatek prémiových produktů určených k veřejnému či neveřejnému, takzvanému off-market, prodeji.

Je příznačné, že se již delší dobu očekávalo zpomalení trhu a v diskusích padaly otázky, zda pokles úrokových sazeb a růst cen nemovitostí, ať již komerčních či rezidenčních, má svoji hranici. Diskurz loňského roku, kdy jsme žili brexitem, ale náhle vystřídaly obavy o zdraví jednotlivce, rodiny, společnosti. Mimořádná opatření přijímaly v souvislosti s šířením nemoci covid-19 nejen vlády, ale také instituce. Zejména mezinárodní společnosti reagovaly obratem. Důsledky těchto opatření na sebe nenechaly dlouho čekat, ať už to bylo střídání pracovních týmů, posílení práce z domova, regulace cestování, změny v pracovním prostředí...

ZDENKA KLAPALOVÁ,
PREZIDENTKA ARTN,
ŘEDITELKA KNIGHT FRANK



VŠE MÁ SVÉ PLUSY I MINUSY

Veškeré tyto faktory logicky přímo ovlivňují tuzemský realitní trh. Investoři si kladou otázky týkající se stability příjmu kancelářských ploch a jejich využití. Vnímají výrazný pokles příjmů jak některých retailových klientů, tak celého sektoru orientovaného na turismus a cestování. Zejména pak v Praze. Na druhou stranu je patrný rozvoj služeb souvisejících s virtuální komunikací či některých prodejen a provozoven, jimž se zvedaly tržby i v době koronavirových opatření. A v neposlední řadě vidíme také rozmach domácího cestovního ruchu.

Na zájemce o reality silně působí nejistota, tedy negativní sentiment a obavy z dopadu aktuální situace na jednotlivé subjekty, domácnosti, podnikatele i společnost. To vede k současné debatě o cenách nemovitostí. Již od počátku pandemie se na trhu objevují názory, že v důsledku nepříznivé ekonomické situace ceny nemovitostí plošně klesnou, a tedy že se otevírá příležitost k výhodným nákupům. Podle analytiků Knight Frank je ovšem realita jiná, nutno říci, že mnohem složitější.

TRENDY A VÝZVY

Na trhu je aktuálně velké množství finančních prostředků, které je mimořádně obtížné alokovat. Konzervativní finanční investice jsou prakticky bez výnosu a za vyšší úložky se platí. Tento stav působí logický tlak na poptávku po reálných aktivech, přičemž ale na trhu evidujeme dlouhodobý nedostatek realitních produktů.

Dlouhé a velmi komplikované stavební řízení vede k limitům na straně nabídky. Developery brzdí i nedostatek kvalitní pracovní síly a růst cen materiálů. V komerční sféře je na trhu řada fondů s apetitem

Myslím, že

trh opět hledá rovnováhu. Jejím výsledkem bude stabilizace cen zejména těch produktů, které jsou dlouhodobě udržitelné.

investovat do realit. Vedle toho se drobní střadatelé oprávněně obávají o hodnotu svých úspor a hledají možnosti jejich bezpečného umístění. Na straně poptávky evidujeme i solventní fyzické osoby se zájmem o vlastní realitní portfolio. Mnohé společnosti také uvažují o výhodách investice do vlastního sídla.

Dalším výrazným trendem posledních měsíců, které v Knight Frank registrujeme, je rostoucí zájem investovat do nájemního bydlení. Spolupracujeme s mnohými realitními fondy, které se na tento produkt cíleně zaměřují. I developři si uvědomují dlouhodobou hodnotu svých bytových portfolií a přestávají mít zájem rozprodávat jednotlivé byty ve svých dalších projektech. Tím může být nabídka nových bytů k prodeji ještě více omezena. A zajímavých lokalit ubývá.

Vítězem doby koronavirové je nepochybně příměstská logistika. I tak je ale nedostatek vhodných průmyslových nemovitostí na trhu daleko výraznější, než tomu je v ostatních segmentech. Vyhledávaným typem nemovitostí jsou také ty, které mají potenciál rozvoje, nemovitosti v regionech a pochopitelně i nemovitosti se stabilizovaným výnosem. Množství

volných peněz působí tlak na poptávku, neboť je bude nutné dříve či později alokovat. Proto mnozí majitelé nevidí důvod ke kompromisům.

Domnívám se, že trh opět hledá rovnováhu. Jejím výsledkem bude stabilizace cen zejména těch produktů, které jsou dlouhodobě udržitelné a mají zajištěný výnos. Totéž platí pro projekty k výstavbě. Nesdílím obavu, že aktuální praxe zavádění home officu zásadně změní poptávku po kancelářích. Inspirativní a technologicky patřičně vybavené pracovní prostředí naše domácnosti nenabízí. Jsem přesvědčena o tom, že zájem o kolektivní i individuální investice do realit poroste, neboť reality nadále zůstávají bezpečným způsobem zhodnocení peněz a jejich výnos lze řádnou péčí pozitivně ovlivnit. ■

INZERCE



Management services for investment projects from initial design up to completion/opening handover phase.



Creative Services

- Design & Architecture



Project Management

- Project Management
- Construction Management
- Fit-outs
- Quality Management
- Health & Safety



Financial-analytic Services

- Cost Management
- Technical Due Diligence
- Bank Monitoring

Velcí developeři si nemohou dovolit být neseriózní

Text | Alena Adámková

Foto | Alžběta Jungrová a archiv redakce



Česku nepříliš oblíbení developeři se chovají jen tak, jak jim veřejný sektor dovolí. Odstrašujícím příkladem může být Jesenice u Prahy, velmi dobře s developery ale komunikovala městská část Praha-Letňany. Teď se s nimi snaží najít společnou řeč, která by měla být ku prospěchu všem, hlavní město Praha," říká architekt Jan Kasl, předseda České komory architektů.

JAN KASL

V ROCE 1976 ABSOLVOVAL STAVEBNÍ FAKULTU ČVUT, OBOR ARCHITEKTURA. JE MAJITELEM ARCHITEKTONICKÉ KANCELÁŘE JK ARCHITEKTI, KTERÁ MÁ V PORTFOLIU ŠIROKOU ŠKÁLU REALIZACÍ – OD REKONSTRUKCÍ BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ PO NOVÉ REZIDENČNÍ PROJEKTY A KOMERČNÍ STAVBY.

OD DUBNA ROKU 2019 JE JAN KASL PŘEDSEDOU ČESKÉ KOMORY ARCHITEKTŮ.

Jsem rád,

že přibývá případů, kdy obce organizují architektonické soutěže na stavby a přístavby tělocvičen či škol, radnic nebo veřejných prostranství.

V jakém stavu se nachází česká architektura? V tisku jste řekl, že víceméně stagnuje, že od Tančícího domu tu žádná významná stavba nevznikla...

To není úplně přesné, týkalo se to jen Prahy a opravdu velmi výjimečných staveb. Obecně vzato bych neřekl, že architektura jako taková stagnuje. Zejména v posledních pěti šesti letech vznikla celá řada zajímavých staveb, které jsou výborné v českém průměru, trochu hůře však vycházejí ve srovnání se světem. Ale stagnací bych to nenazval. Mnohé budovy jsou velmi kvalitní, jen jsou lokální, ve světě se o nich příliš neví. I proto vznikla soutěž Česká cena za architekturu s mezinárodní porotou, abychom naši architekturu posoudili očima ze zahraničí.

Pokolikáté se už koná?

Letos proběhne už pátý ročník soutěže, v listopadu by se měly vyhlášovat její výsledky. Porota pro letošek nominovala 27 staveb, z nich bude v září vybírat pět až šest finalistů, jeden z nich se pak stane vítězem.

I díky této soutěži a mezinárodní porotě se tuzemské výjimečné stavby zviditelňují nejenom u nás, ale i v zahraničí.

Které stavby z posledních let vás osobně zaujaly?

V Praze to byla například budova Drn na Národní třídě nebo rekonstrukce Šporkovského paláce v ulici V Celnici, obě od architekta Stanislava Fialy. Zajímavé jsou i mnohé rozhledny, pěší lávky a samozřejmě některé bytové

a rodinné domy. Zajímavých veřejných staveb, na rozdíl od komerčních objektů, je méně, ale i to se postupně zlepšuje. Třeba taková hospoda v Máslovicích od Atelieru bod architekti, „středobod“ místního dění, skutečné centrum malé obce ležící severně od Prahy.

Jsem rád, že přibývá případů, kdy obce organizují architektonické soutěže na stavby a přístavby škol, tělocvičen, radnice, rekonstrukce návsí, veřejných prostranství. Dobrým příkladem může být nová radnice Prahy 7, která pomáhá kultivovat i okolní veřejný prostor. Ale ze soukromých prostředků vznikají zajímavější stavby, protože veřejný sektor na architektuře nových staveb bohužel šetří a hlavně dobře nezapadá architektonické soutěže. Nicméně třeba stavba Městského okruhu 511 na jihovýchodě Prahy, která se může ▶

INZERCE

EK013231

RIVER **KAY** LOFTS



Luxury living in Prague, Karlín

kayriverlofts.cz

UNGELT
GROUP



Karlín Group



← NÁROŽNÍ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA DRN VYROSTLA NA PRAŽSKÉ NÁRODNÍ TŘIDĚ V MÍSTĚ, KDE DLOUHÁ LÉTA BÝVALO JEN NEVZHLEDNÉ PARKOVIŠTĚ.

- konečně začít připravovat, bude zahrnovat i spolupráci ŘSD s architekty, krajináři a urbanisty ohledně začlenění do krajiny. Řeší se příčné cyklistické a pěší trasy, zelené pásy kolem dopravní stavby, pracuje se s dešťovou vodou a vhodnou vegetací, která přežije víc než záruční lhůtu.

Ovšem při výstavbě železničních koridorů se s architekty a krajináři prakticky nespolupracuje, hlavní objem zakázek tvoří inženýrské profese a vše ostatní, jako pečlivý design mostů, lávek, protihlukových stěn a především vegetačních úprav, zůstává na okraji zájmu.

Jak se vy jako architekt a předseda ČKA díváte na současné vedení Prahy, na spolupráci města s architekty. Mluví se o tom, že od tunelu Blanka se v Praze nic pořádného nepostavilo...

Je to smutný fakt, ale zase bych nerad, aby to vypadalo, že adoruji ex-primátora Béma, za jehož éry se v Praze nejvíc příkrádalo. Na druhé straně nerozhodnost, bojácnost, nekoncepčnost a neustálé prověřování a nedůvěra ke všem plánům z minula jsou také špatné. Nejhorší byla éra Adriany Krnáčové, za níž se neudělalo vůbec nic. Současné vedení trpí tím, že je poměrně personálně roztříštěné, že jsou to čtyři partneři ve třech uskupeních vládnoucí koalice, kteří si občas moc nerozumí. Ale je tam třeba Petr Hlaváček, což je architekt, bývalý ředitel IPR (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy). Také Adam Scheinherr, náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast dopravy se snaží, aby se alespoň projektovalo. Podpořil spolupráci mezi ŘSD a městem při budování Pražského okruhu, kterou zahájil již bývalý radní pro dopravu Petr Dolínek. Věřím, že se nám podaří za dva roky získat územní rozhodnutí na dokončení Městského okruhu mezi Pelc-Tyrolkou a Jižní spojkou, který povede převážně v tunelech. V Česku se bohužel investuje a staví v tak komplikovaném právním prostředí, že postavit silnici je nadlidský úkol.

Proč to třeba jde u našich severních sousedů? Během 15 let v Polsku vybudovali kompletní dálniční síť a staví se tam navíc neuvěřitelně rychle.

Polsko je řidčeji osídlené, je rovinatější než Česko, ale hlavně to všechno asi organizují mnohem lépe než my. Povolovací proces je také jed-

nodušší, stejně jako v Německu, kde se může začít stavět ještě před tím, než dojde k vyvlastnění. To snad brzy půjde i u nás – pokud bude stavba v územním plánu jako veřejně prospěšná, bude se moci začít stavět a výkupy řešit postupně.

V čem je u nás zakopaný pes? Proč povolování staveb trvá tak dlouho?

Je mnoho klíčků, jak se stavbě bránit. Navíc není příliš motivace státního investora k tomu, aby se stavba prosadila, aby se získalo stavební povolení. V každém stupni povolovacího procesu je možné se neustále vracet k předešlému kroku a neustále se odvolávat. Třeba proces EIA je často naprosto zbytečný. Na Západě umí spočítat, jakých úspor benzínu a CO₂ se docílí výstavbou městského okruhu, dálnice. U nás to pořád nemá odpovídající váhu.

Staví se v Praze málo? Na první pohled to tak totiž nevypadá.

Ano, staví se velmi málo, ale aspoň se začíná projektovat. I bytů se staví málo. Pro prostou obnovu je potřeba ročně na sto bytů postavit nejméně jeden nový. To při 550 tisících bytů v Praze dělá minimálně 5,5 tisíce bytů ročně. V 70. letech se stavělo i 10 tisíc bytů ročně, to byla ale masová výstavba sídlišť a tu už nechceme. Nicméně dnes se ročně dokončí jen dva až dva a půl tisíce bytů, což je opravdu málo. Jsou potřeba byty levné i luxusní, a to hlavně na volných plochách uvnitř města, ne na polích okolo něj. Na nezastavěných plochách uvnitř města lze postavit byty pro 400 až 450 tisíc nových obyvatel.

V rozhovoru pro Neovlivní.cz jste řekl, že v Praze se možná staví tak málo, protože developeři

STAVÍ SE MÁLO. I BYTŮ JE NEDOSTATEK. PRO PROSTOU OBNOVU PRAŽSKÉHO BYTOVÉHO FONDU BY BYLO POTŘEBA ROČNĚ POSTAVIT MINIMÁLNĚ 5,5 TISÍCE NOVÝCH BYTŮ. A TO JAK LEVNÝCH, TAK LUXUSNÍCH. DNES JICH ZDE ROČNĚ VYROSTE JEN OKOLO 2,5 TISÍCE.

nevědí, komu mají dát úplatek, když za Béma to bylo jasné, že mají jít do pasáže Blaník nebo k Myšákovi... Proč je vlastně v tuzemských poměrech developer téměř sprosté slovo?

To s těmi úplatky byla samozřejmě určitá nadsázka. A co se nelichotivé konotace slova developer týče... Na něm jako takovém nic negativního není. Slovo developer je převzaté, přišlo k nám v roce 1990. Přesný překlad je „rozvojář“, ale developer je ve skutečnosti vlastně stavitel. Pan Nedobyl ze seriálu Sňatky z rozumu byl stavitel, který postavil půl Žižkova. Developer si půjčí peníze, koupí pozemek, na něm postaví byty či kanceláře, ty rozprodá, aby měl zisk, a jde dál. Na tom není nic špatného, to je normální podnikání.

Proč jsou tu tedy developeři vnímáni tak negativně? Je tomu tak třeba v souvislosti s tím, že někteří často „jen“ postaví byty, ale nestarají se už o navazující infrastrukturu, školy, školky, služby? Developeři se chovají jen tak, jak jim veřejný sektor dovolí. Některým z nich opravdu jde pouze o to, vydělat co nejdříve co nejvíc peněz, ale mnozí, a zejména ti velcí,

se chovají seriózně, profesionálně. Vědí, že když postaví byty, domy, je třeba k nim vybudovat i komunikace, školky, zeleň, začínají přispívat i na výstavbu škol. A to dříve nebývalo.

Příkladem, jak se nemají chovat developeři, je podle mě Jesenice u Prahy. Vyrostly zde stovky domů a bytů, ale žádná odpovídající infrastruktura.

Jesenice a okolí jsou skutečně odstrašující příklad územního plánování, kde tehdejší samospráva dovolila developerům v podstatě vše. Krajské zřízení tehdy ještě neexistovalo. Nebyla tam kanalizace, voda, doprava, školy, školky a tak dále, stavělo se prakticky bez urbanistické koncepce. Volné plochy v Praze tenkrát nikdo zastavět nepovolil, tak někteří developeři vyrazili mimo Prahu, kde se změnami územního plánu nebyly žádné problémy. Na jih od Prahy byla ta výstavba opravdu živelná, navíc tam chybí kolejová veřejná doprava, jezdí tam jen autobusy. Já nejsem proti rozvoji obcí, ale musí si stanovit, jak se budou rozvíjet.

INZERCE



PRODÁNO PŘES 80 % BYTŮ

Rodinné byty chytře...

Nová „Nuselská“ je rezidenční komplex se soukromým vnitroblokem, který roste na území bývalého areálu Nuselských mlékáren. Dokončení: Konec roku 2020

www.nova-nuselska.cz

 trigema



← ZÁKLADNÍ ŠKOLA
V DOBŘICHOVICÍCH,
POD NÍŽ JE PODE-
PSÁN ATELÍÉR ŠAFER
HÁJEK ARCHITEKTI,
SE V ROCE 2015 STA-
LA DRŽITELEM CENY
ČTENÁŘŮ V SOUTĚ-
ŽI BEST OF REALTY
- NEJLEPŠÍ Z REALIT.

► **Naopak dobrý příklad spolupráce s developery mohou být Letňany na severu Prahy, kde tehdejší starosta podmínil bytovou výstavbu vybudováním obchodního i sportovního centra.**

Ano, starosta Josef Dobrý byl sice z ČSSD, ale myslel spíš pravově. Věděl, že spokojené musí být všechny zúčastněné strany. Obce dnes nejsou nijak zainteresované na výstavbě, ta jim v podstatě přináší jen problémy. Bylo by třeba je motivovat, třeba větším podílem z daní. S tím se ale zatím nepočítá. Také by podle mého názoru bylo dobré, kdyby spekulanti s pozemky, kteří čekají, až ceny stoupnou, platili mnohem větší daň z nemovitosti než ti, kteří na pozemcích hned staví.

V Praze by mělo být pro developery budování škol, školek či sportovišť povinné. Jak to hodnotíte?

Kladně. Praha se snaží prošlapat cestu ostatním městům a stanovit transparentní pravidla předem. Dosud se vše řešilo ad hoc, což developerům znemožňovalo spočítat si náklady. Plánovací smlouvy sice existovaly, ale nefungovaly. Jenom je třeba, aby si samosprávy nestanovovaly nereálná očekávání, přehnanými požadavky by nakonec totiž mohly zájemce odradit. A nakonec by nárůst ceny zaplatili sami občané v kupní ceně bytů.

Jak by se měla města adaptovat na klimatické změny? Větší výsadbou zeleně? Instalací vodních prvků? Zelenými střechami?

Je důležité nejenom chránit stávající zeleň, ale i vysazovat nové stromy v ulicích a na dalších veřejných prostranstvích, i když se to někdy nelíbí památkářům, jako tomu třeba je v případě pražského Malostranského náměstí. Na něm se v létě kvůli horku v podstatě nedá pobývat. Stromy jsou občas trnem v oku i některým inženýrům, protože komplikují pokládku inženýrských sítí. Proto musí být chodníky dostatečně široké, aby se tam vešly nejen inženýrské sítě, ale i stromy.

Strategie adaptace na klimatickou změnu nezahrnuje pouze výsadbu stromů, ale také lepší hospodaření s dešťovou vodou, zřizování vegetačních střech a fasád, aby se města nepřehřívala, budování většího množství vodních prvků na veřejných prostranstvích. Kvalita veřejných prostranství by měla být výsledkem spolupráce architektů, dopraváků, vodo-hospodářů i odborníků na zeleň.

Mohou v tom nějak pomoci developeři?

Samozřejmě, vždyť cena nemovitosti – bytu v pěkné ulici se stromy – je vyšší než bez nich. Dnes se kupující i nájemci zajímají o kvalitu okolního prostředí i environmentální parametry budovy – větší firmy si nepronajmou či nekoupí kanceláře bez certifikace typu LEED či BREEAM.

Bude působení developerů regulováno novým stavebním zákonem, nebo byl, jak se často psalo, ušit na míru developerům?

To je jen nešťastná mediální nálepka, která vznikla proto, že příprava zákona byla svěřena Hospodářské komoře, když právníci ministerstvu pro místní rozvoj za celý rok nenapsali více než teze. Lepší by možná bývalo bylo, kdyby se zákon zadal těm, kdo se výstavbou živí. Tedy profesním komorám architektů a stavebních inženýrů, České společnosti pro stavební právo a tak dále. Ti by nový zákon společně s najatými legislativci vytvořili. Základem je, aby se zjednodušilo

a zkrátilo celé stavební řízení. Digitalizace stavebního řízení pak umožní dokumentaci předat jen v elektronické podobě, stavební úřad pak schvalování bude souběžně koordinovat se všemi dotčenými orgány, aby se řízení maximálně zkrátilo. A to, věřím, umožní architektům a inženýrům se víc věnovat vlastnímu projektování a povede ke zkvalitnění staveb a vybudovaného prostředí.

Původně ale měla vzniknout dvoustupňová státní stavební správa. Nicméně pak se kvůli protestům Svazu měst a obcí prvoinstanční úřady vrátily do pravomoci obcí...

Bohužel. Kdysi jsem přenesenou státní správu na obce hájil, dnes už ale ne. Původně se měly obce jen vyjadřovat ke stavbám na svém území, rozhodovat pak měl státní stavební úřad. Obce by naopak měly mít víc pravomocí při územním plánování. Premiér Babiš se ale Svazu měst a obcí lekl.

Je ovšem třeba říci, že i v této okleštěné podobě by měl zákon stavebního řízení značně zjednodušit. Počet stavebních úřadů v obcích se sníží skoro na polovic, půjde vesměs jen o obce s rozšířenou působností. Krajské stavební úřady budou čistě státní úřady. Pokud půjde o nějakou větší či komplikovanější stavbu, měly by ji vždy schvalovat krajské stavební úřady, ne ty obecní. Budou-li obecní stavební úřady nečinné tři měsíce, řízení se jim vezme a rozhodovat bude kraj. Povolení bude jen jedno, zahrnující umístění i povolení stavby. Čili určitě dojde ke zrychlení stavebního řízení. Vždyť 10 procent staveb se dnes buduje načerno, právě kvůli

neúměrně délce stavebního řízení, povolení často získají, až když jsou hotové. Také by se měla zjednodušit projektová dokumentace pro toto povolení, povinná naopak bude prováděcí dokumentace.

Hrozí Praze vyškrtnutí jako rezervace UNESCO kvůli mrakodrapům na Pankráci?

No a co se stane? Vždyť nám UNESCO na ochranu centra nijak nepřispívá! Samozřejmě to říkám v nadšázce, ale proč tedy UNESCO nevádí degradace centra Prahy, které je zaneřáděné matrkami, čepičáři a podobnou veteší, celý ten Disneyland, Airbnb místo trvalých obyvatel, domy skoupené ruskou mafií, ale vadí mu mrakodrapy na Pankráci, která je od historického centra poměrně daleko a rozhodně nijak nekazí panorama Hradčan ani celé Prahy. City na Pankráci je plánována od 30. let minulého století. Nevadí mi. Mně by vadily mrakodrapy bez ladu a skladu rozmístěné po celé Praze, v centru. Mrakodrapy, které by poškozovaly historické město. Ale na Pankráci nebo na Jižním Městě mi opravdu nevadí. Vymezil bych zóny, kde se mohou věžáky stavět a kde ne. Třeba Londýn má vícero výškových budov, a přitom to nikomu nevadí. ■

INZERCE

BYDLETE V HOLEŠOVICÍCH REZIDENCE PERGAMENKA

Dříve dělnická lokalita se mění před očima v jednu z nejstylovějších pražských čtvrtí. Souznění moderní architektury s industriální historií Holešovic vytváří z Pergamenky jedinečný projekt ctící charakter původní zástavby.

Bydlete na místě, kde pěšky dojdete do kavárny, kterou budete mít za rohem, nebo přes cestu do bistra na oběd. V místě, kde o víkendu můžete zajít s rodinou do parku, navštívit galerii a celý den zakončit sklenkou vína jen pár kroků od vašeho domova.

To vše jsou Holešovice, váš nový domov.

finep.cz

**2 MINUTY
OD METRA**

FINEP



Umění v ulicích měst

Text | Judita Čapková

Foto | archiv Skanska Reality

B

ezprostřední okolí budovy ovlivňuje, jak se v ní cítíme, ať už je to náš domov nebo pracoviště. Na developera prozrazuje, nakolik komplexně svůj projekt vnímá. V pražském veřejném prostoru přibyla během léta nová umělecká díla, která místům vdechla jejich jedinečnost.

„Gemma je drobná plastika, vybroušená či vyřezaná do drahého kamene nebo do skla a užívaná jako část šperku či amulet.“ Tato definice byla inspirací pro vznik sochy coby ženy Gemmy českobudějovického sochaře Michala Trpáka a na dění kolem sebe shlíží z výšky pěti metrů v Praze 11. Gemma v jeho pojetí je impozantní dáma z oceli o výšce pět a šířce 4,5 metru. Její nakročená noha je vysoká tak, aby se pod ní dalo procházet. Inspirace broušenými plochami skla nebo diamantů se v jejím případě projevila ocelí perforovanou v ornament či krajku. Vnitřní plochy jsou vykládané fúzovaným sklem, což jsou spékane střepy skla, a podsvícené LED pásy.



↑ GEMMA,
IMPOZANTNÍ DÁMA
Z OCELI, POCHÁZÍ
Z DÍLNY ČESKOBUDĚJOVICKÉHO
SOCHAŘE MICHALA
TRPÁKA A NA DĚNÍ
KOLEM SEBE SHLÍŽÍ
Z VÝŠKY PĚTI
METRŮ V PRAZE 11.

Trpáková díla známe například z pěší zóny v Českých Budějovicích, kde je instalováno sousoší Humnoidi. V centru Prahy před hotelem Mosaic House se setkáme se sochami Hledání štěstí, tedy obřími lysohlávkami, nebo s instalací soch s dešťníky pod názvem Lehká nejistota v EBC Office Centru. Věnuje se také 3D tisku – Prvok aneb první dům o rozloze 43 metrů čtverečních vytištěný ve 3D z betonu, který jsme v létě mohli obdivovat na pražské náplavce, vyšel z jeho společné dílny s kolegymi z uskupení Scoolpt.

INSPIRACE KOLBENEM

Ve Vysočanech, v nově vznikající čtvrti Emila Kolbena v těsném sousedství Pragovky, vyrostl v červnu první ze čtyř Sloupů Emila Kolbena. Autorem této čtveřice děl je sochař Matěj Hájek a první instalací je plastika ve funkčně minimalistickém stylu Rezistor. Má připomínat odkaz slavného českého podnikatele a inovátora, jednoho z našich nejvýznamnějších elektrotechniků a zakladatele slavné ČKD. „Při studii námětu jsem měl možnost poznat detailněji příběh Emila Kolbena.

Jeho život na mě hluboce zapůsobil, a je překvapivé, jak málo jsou fakta o něm známá," odkrývá svou inspiraci a pozadí vzniku sousoší Matěj Hájek.

Kolben byl přímým spolupracovníkem Thomase Alvy Edisona a v jeho vývojových laboratořích byl jmenován vedoucím inženýrem. V roce 1889 jej Nikola Tesla přizval ke zkouškám vícefázových elektromotorů do své firmy Tesla Electric Company v New Yorku. Tato zkušenost velmi přispěla ke Kolbenově orientaci ve využití střídavého proudu a tím i k jeho celoživotnímu úspěchu. „Navrhl jsem čtyři motivy, které vycházejí ze značení funkcí elektrotechnických schémat. Předlohou jsou tedy dvojrozměrné grafické symboly, které jsem rozpohyboval do prostorových figur. U plastiky Rezistor jsem záměrně užil staré značení pro symbol rezistoru, který se dodnes používá v elektrotechnickém značení v USA. Odkazuji tím k přelomové etapě působení Emila Kolbena v zámoří," komentuje její autor.

Další tři plastiky budou instalovány postupně vždy s každou dokončenou etapou výstavby čtvrti Emila Kolbena během následujících let.

Matěj Hájek je jedním ze spoluzakladatelů umělecké skupiny Ztohoven. Spolupracuje s ateliérem kraji-



1 V NOVĚ VZNIKAJÍCÍ ČTVRTI EMILA KOLBENA, V TĚSNÉM SOUSEDSTVÍ VYSOČANSKÉ PRAGOVKY, BYL V ČERVNU VZTYČEN PRVNÍ ZE ČTYŘ SLOUPŮ EMILA KOLBENA PŘIPOMÍNAJÍCÍCH ODKAZ SLAVNÉHO PODNIKATELE A INOVÁTORA. AUTOREM ČTVEŘICE DĚL JE ČESKÝ SOCHAŘ MATĚJ HÁJEK.

nářské architektury LAND05, s nímž se podílel na návrhu veřejného prostoru v nově vznikající čtvrti Emila Kolbena. Zadavatelem díla, stejně jako v případě sochy Gemma, je developer Skanska, pro kterého je komplexní vnímání projektů součástí vlastní DNA. ■

**BYTY
U PARKU
NA VACKOVĚ**

Umění bydlet a žít

Retail parky krize posílila

Text | Jana Hrabětová

Foto | Trei Real Estate

P

rvní retail parky vstoupily na český maloobchodní trh zhruba před dvaceti lety. Zejména ve velkých městech tehdy ale byly spíše jen pouhým doplňkem k hypermarketům.

Dnes mezi hypermarkety a další nabídkou retail parků vládne symbióza, z níž těží především zákazníci. Díky tomu si retail parky ukrájí stále větší podíl maloobchodního koláče. Pandemie koronaviru přitom ukazuje, že i do blízké budoucnosti se jedná o koncept více než životaschopný. „Právě retail parky přinášejí lidem to, co denně potřebují: pragmatický nákup základního zboží, a to včetně drogerie, oblečení, hraček či elektroniky,“ říká Michael Tauwinkl, jednatel nadnárodní německé společnosti Trei Real Estate v České republice, která zde pod značkou Vendo Park retail parky staví a pronajímá.

Podle Tauwinkla sice dnes už není nutné, aby součástí retail parků byl vždy potravinář, ale přítomnost silné potravinářské značky s hypermarketem je stále jeho nespornou výhodou. „Retail parky jsou velmi zajímavý maloobchodní koncept. Jde totiž naproti preferencím zákazníků, kteří mají v posledních letech tendenci realizovat nákupy denní potřeby v blízkosti bydliště nebo pracoviště,“ říká Katarína Brydone, ředitelka oddělení retailu a investic v realitněporadenské společnosti CBRE.

Výše popsané vlastnosti retail parků se právě v době koronakrize v porovnání s tradičními obchodními centry ukázaly jako velká výhoda. Proto lze očekávat, že i v budoucnosti se budou tyto dva koncepty úspěšně doplňovat. To, že se i ve velkých obchodních centrech aktuální situace vyvíjí příznivě, potvrzuje



1 STÁLE VÝZNAMNĚJŠÍ ROLI VE VÝBĚRU RETAIL CENTRA PŘEDSTAVUJE PRO ZÁKAZNÍKY JEHO NÁJEMNÍ MIX.

Jan Kubíček, předseda českého výboru Asociace nákupních center: „V současné době zde vidíme jednoznačné obnovení v podobě ostrého V, kdy se v meziročním srovnání pohybujeme mezi 80 až 90 procenty. Menší výpadek je způsoben stále nedostatečným obsazením kanceláří a malou nabídkou v zábavním segmentu v oblasti filmů. Nicméně to by se mělo do konce roku vylepšovat. Potvrdilo se, že zákazníci se do nákupních center vrátili ve stejné míře – pouze s výše popsanou dočasnou výjimkou. Žádná strukturální změna v jejich chování, zejména pokud jde o e-commerce, nenastala.“ Zatímco za luxusními značkami, nákupním zážitkem a zábavou tak budou lidé stále chodit do velkých obchodních center, retail parky se svou nabídkou zboží denní potřeby rychle obslouží obyvatele i menších měst. Dá se také očekávat, že budou stále více pronikat i do měst se zhruba osmi tisíci obyvateli. Velká obchodní centra se zase více posunou směrem k zážitkovému nakupování. „V minulých letech jsme v retail parcích zaznamenali růst obrátu – a stejně tomu bylo i začátkem letošního roku. V době nouzového stavu měly v porovnání s obchodními centry větší proporcí podíl ploch, které zůstaly otevřené. Rostoucí výkonnost retail parků jsme ale registrovali hlavně po znovuotevření všech jednotek. V květnu jsme dokonce zaznamenali dvou-

Až 31 %

zákazníků začalo dle průzkumu CBRE během karantény využívat e-shopy. Díky pozitivní zkušenosti v tom hodlají pokračovat i nadále.

ciferný nárůst jejich obratu vůči loňsku. Bylo to způsobeno i tím, že se otevřely ještě před obchodními centry. Mírný nárůst obratu v retail parcích byl však vidět i v červnu a v červenci. To ukazuje, že v daných podmínkách fungují velmi dobře. Navíc skladba jejich nájemců je do jisté míry anticyklická. To znamená, že v čase recese si umí najít nové zákazníky, kteří se stávají citlivějšími na cenu zboží," říká Katarína Brydone.

OBSTOJÍ I V KRIZI

Pandemie koronaviru ukázala, že díky principům, na nichž jsou založeny, dokážou retail parky velmi dobře odolávat situaci, kdy je nutné omezit pohyb nebo sociální kontakt obyvatel. „Nájemci sdílejí pouze parkoviště, jinak má každá prodejna svůj samostatný vchod. Díky tomu mohou snadno regulovat počet lidí ve svých jednotkách. Obchody mají také samostatnou vzduchotechniku, lze tedy snáze řešit všechna dodržování hygienických opatření. Navíc retail parky

obvykle nebývají místy, kde by se zákazníci sdružovali, trávili tu volný čas, ačkoliv i to je dnes jeden z trendů. Prozatím však zákazník oceňuje rychlý a účelný nákup u důvěryhodných značek. Během pandemie navíc řada obchodů v retail parcích fungovala jako výdejna a sběrna e-shopů. To je obecně dobrá cesta

i pro další obchodníky, kteří nejsou přímo nájemci centra. Myslím, že situace kolem pandemie stabilizuje a atraktivní mix nájemců retail parků, díky čemuž si tento koncept svou pozici na maloobchodním trhu ještě upevní," dodává Michael Tauwinkl.

PŘÍLEŽITOST PRO INVESTORY

Nájemce oslovují retail parky zejména nižšími realizačními a provozními náklady v porovnání s velkými městskými obchodními centry, od čehož se odvíjí i výše nájemného. Začínají tak být zajímavé i pro nájemce, kteří dříve preferovali velká obchodní centra. Dnes to často už bývá tak, že své jednotky mají ve velkých nákupních centrech i v regionálních retail parcích. „Svůj koncept z velkých městských obchodních center přizpůsobily lokalitám retail parků například značky dm drogerie markt či Intersport. Naopak opačným směrem míří kupříkladu Lidl nebo KiK," říká Jan Kubíček. Atraktivitu retailparkového konceptu pro nájemce potvrzuje i to, že na tuzemském trhu do nich vstupují nové značky. „V současnosti evidujeme silný zájem rovněž ze strany investorů, kteří chtějí retail parky nakupovat. Považují je za velmi dobrý produkt se stabilním příjmem a dlouhodobé nájemní smlouvy, které bývají v retail parcích časté, jsou pro ně atraktivní," uzavírá Katarína Brydone.



INZERCE



Abbey
Značka kvalitního bydlení

Moderní bydlení s přírodou po boku a městem v zádech

- » 6 bytových domů
- » od 40 m² do 117 m²
- » 1. PP až 4. NP
- » cena včetně DPH od 2.840.500,- Kč
- » 168 bytů
- » parkovací stání a sklepní kóje v ceně
- » 2+kk až 4+kk



VIŠŇOVKA

bytové domy Horoměřice

PRODEJCI: EREFIN cz s.r.o.
e.sediva@erefin.cz
+420 604 243 229

HANEX GROUP s.r.o.
info@hanex.cz
+420 724 250 900

RSČS/Absoluta Real s.r.o.
lsupova@rschs.cz
+420 734 390 737

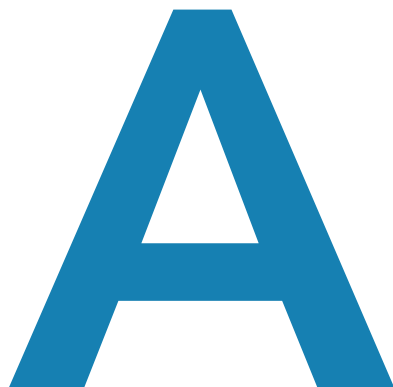
www.abbey.cz



Covid nás naučil byznys více vnímat

Text | Markéta Miková

Foto | archiv Skanska



Alexandra Tomášková, výkonná viceprezidentka komerčního developmentu společnosti Skanska pro Maďarsko a Českou republiku, působí na realitním trhu již téměř dvacet let. Dlouhá léta se věnovala pronájmům kancelářských budov, v čele české pobočky Skansky stanula v roce 2018. Od letošního roku řídí také aktivity komerčního developmentu Skanska v Maďarsku.

Již více než tři čtvrtě roku řídíte aktivity vaší developerské společnosti na českém a maďarském realitním trhu. V čem se oba trhy liší a v čem naopak shodují?

Oba realitní trhy jsou vyspělé a fungují podle běžných západoevropských měřítek. Z hlediska naší společnosti se jedná o trhy bezpečné, na nichž máme díky zásobě našich projektů práci na čtyři až pět let dopředu. Aktuálně jsme v Budapešti odstartovali výstavbu první fáze projektu H2Offices, to je 26 tisíc metrů čtverečních špičkových administrativních ploch. V Maďarsku, stejně jako v Polsku, je mnohem snazší stavět. Povolovací proces je jednodušší a rychlejší. Česká republika, a zejména Praha, na kterou se soustředujeme, má v tomto směru co dohánět. Jiné rozdíly zatím nevidím. Řada našich klientů, ať už na straně nájemců, nebo investorů, jsou mezinárodní firmy působící na různých evropských trzích



ALEXANDRA TOMÁŠKOVÁ

a všude požadují stejně vysokou kvalitu bez ohledu na lokální specifika. Pro mě osobně je práce ve dvou kulturách velmi obohacující a jsem ráda, že v obou zemích mám výborné týmy.

Skanska se dlouhodobě specializuje na kancelářské budovy, v Praze za sebou máte sérii úspěšných projektů. V podstatě každý rok jste na trh uvedli

NA REALITNÍM TRHU PŮSOBÍ BEZMÁLA DVĚ DESÍTKY LET. V ČELE ČESKÉ POBOČKY SPOLEČNOSTI SKANSKA STANULA V ROCE 2018. V SOUČASNOSTI JE VÝKONNOU VICEPREZIDENTKOU KOMERČNÍHO DEVELOPMENTU SKANSKA PRO MAĎARSKO A ČESKOU REPUBLIKU.

Je nutné,

aby v každém týmu byli zodpovědní, komunikativní a schopní lidé, kterým jde o společnou věc.

novou budovu, která měla vždy ty nejvyšší environmentální a interiérové certifikace. Co chystáte do roku 2025?

Aktuálně pracujeme na čtyřech projektech, které dohromady čítají 120 tisíc metrů čtverečních kanceláří, jež svým nájemcům nabídnou nejvyš-

ší standard pracovního prostředí a řadu ekologických a technologicky pokročilých řešení. Všechny jsou po profesní stránce zajímavé i pro nás. Například Port7, který vyrůstá v Praze 7, bude multifunkčním projektem, v rámci něhož vybudujeme nejen kanceláře, ale také maloobchodní a volnočasové prostory. Projekt Radlická plánujeme postavit jako náš první klimaticky neutrální projekt v regionu střední a východní Evropy, kdy budeme počítat uhlíkovou stopu a v maximální možné míře nahrazovat železobeton dřevem. Dalším administrativním projektem, který vznikne v Praze 7, je Mercury. V současnosti zde stojí budova třídy B, kterou zbouráme a na jejím místě postavíme novou moderní budovu. S posledním ze čtveřice, projektem Key, jsme zamířili do vyhledávané byznys lokality na Pankráci.

Jak se do vašich podnikatelských plánů promítá pandemie covidu-19 a očekávané ochlazení trhu?

Myslím, že koronavirus nás všechny po pětileté konjunktuře přiměl k tomu, abychom zpomalili a začali své podnikání více vnímat. Ceny pozemků a ceny stavebních prací se v posledních letech vyšplhaly do astronomických výšek a já věřím, že nadcházející ochlazení trhu je sníží na realističtější úroveň. Aktuálně sledujeme, že poptávka ze strany nájemců oslabuje, firmy přehodnocují svoje expanzní plány a začaly více počítat s home officem, který si vyzkoušely v době pandemie. Zároveň nám ale zatím neklesají náklady na projekty. Stavební firmy mají dlouhodobě nasmlouvané zakázky, pracovníků je nedostatek, a tak není důvod zlevňovat. I v současné situaci jsem stále optimistická. Už jsme si v předchozích krizích ověřili, že o naše budovy je zájem po celou dobu ekonomického cyklu. Sázíme na trvale udržitelný development, na trh dodáváme prémiový produkt a máme okruh klientů, kteří ho vyhledávají.

Budete měnit design či vybavení svých budov v souvislosti s pandemií a obavami z jejího návratu?

Na toto téma jsme zaznamenali několik dotazů ze strany nájemců a v rámci připravovaných projektů chystáme konkrétní řešení. Byla delší doba na stole a koronavirus jejich implementaci jenom uspil. Věnujeme se například vzduchotechnice, rozvržení vnitřního prostoru pro budoucí space plany a třeba i různým typům dezinfekce, ať už plošné, nebo pro individuální pracovní místa. Chytrý operační systém a mobilní aplikace Connected by Skanska, který pro naše budovy vyvíjíme, již delší dobu obsahuje bezdotykovou funkcionalitu – virtuální kartičku. Bezkontaktně, jen pomocí svého chytrého telefonu, vstoupíte do budovy, přivoláte si výtah, který vás odveze do požadovaného patra,

a otevřete si dveře vaší kanceláře. V plném rozsahu jsme si to vyzkoušeli na naší varšavské budově Spark, kde máme na systém velmi dobré ohlasy, a tak rozšíří standardní nabídku našich digitalizovaných služeb.

V roce 2018 jste se stala první Češkou v čele tuzemské pobočky komerčního developmentu Skanska. Reality jsou v České republice stále především doménou mužů. Jak složitá byla cesta nahoru? A jaký je váš manažerský styl?

Díky tomu, že pracuji ve Skansce, jsem se s předsudky nesetkala. Nevhodné komentáře vůči ženám jsou ve Švédsku faux pas a to v rámci firemní kultury dodržují všechny naše pobočky. Často jsem si až ex post uvědomovala, že jsem na náročných schůzkách s klientem a dodavatelem byla jediná žena a že to nikdy nebyl handicap. Druhou šťastnou náhodou byla i skutečnost, že ve Skansce nemusí být v manažerské roli odborník. Jsem na realitním trhu již téměř dvacet let, ale nejsem stavař, vždy jsem se věnovala obchodu. Přesto mohu vést náš projektový tým. Je složený z expertů na danou oblast, kterým důvěřuji a kterým řadu kompetencí předávám. Já sama garantuji, že projekt interně schválíme, kvalitně postavíme, velmi dobře pronajmeme a se ziskem prodáme. Interní týmy, které mám na starosti, jsou relativně malé, každý má do 10 lidí. Je nutné, aby v týmu byli schopní a zodpovědní lidé, kteří spolu dokážou otevřeně komunikovat a kterým jde o společnou věc. Já jsem navíc svorníkem mezi dvěma týmy (v Praze a v Budapešti) a středoevropským vedením ve Varšavě a vedením koncernu ve Stockholmu. A pokud jde o styl... Když máte na starosti firmu ve dvou zemích, tak musíte delegovat, nechat kolegům jejich vlastní prostor a vytvořit podmínky, aby mohli samostatně pracovat co nejlépe.

Odkud čerpáte inspiraci?

Ráda cestuji a při návštěvě měst sleduji tamější architekturu. Kromě historie mě samozřejmě zajímá moderní výstavba – zejména kancelářské budovy. Na sociálních sítích sleduji progresivní zahraniční developerské společnosti a přední světové architekty, kteří tam zveřejňují svoje projekty. Dozvim se spoustu novinek, které můžeme případně přenést i do českého a maďarského prostředí.

Pandemie výrazně ovlivnila způsob práce v kancelářích

Text | Ondřej Vlk, Head of Research, Knight Frank

Foto | Shutterstock



ezinárodní realitněporadenská společnost Knight Frank letos v létě oslovila téměř tisíc firem působících na území Evropské unie včetně České republiky s dotazy, zda a případně jak vnímají proměnu kancelářského trhu po jarní vlně pandemie koronaviru. Výzkum ukázal, že dotázané společnosti ve velké míře zvažují změny v zažitých pracovních stereotypch. Dobrou zprávou je, že v brzké době očekávají ekonomickou obnovu a návrat do období prosperity.

Výsledky výzkumu v oblasti obsazování kanceláří, mapujícího bezmála tisícovku obchodních korporací ve 34 zemích, ukazují, že téměř třetina oslovených evropských společností (29 procent) přemýšlí a hledá způsoby, jak zajistit, aby jejich zaměstnanci mohli pracovat blíže svému bydlišti. Méně než polovina (40 procent) uvedla, že do budoucna budou využívat méně kancelářských prostor než doposud. Zhruba polovina (51 procent) podniků z celé Evropy se snaží v reakci na covid-19 implementovat na svá pracoviště nové strategie, týkající se například možností práce na home officu, vybavení pracovišť oddechovými a relaxačními zónami, vhodnými komunikačními prostředky, plochami pro kooperaci a týmové setkávání atd. Pouze 11 procent respondentů uvedlo, že by využilo větší kanceláře, které by jim umožnily dodržování sociálního rozestupu, a jenom osm procent z nich zvažuje přemístění na levnější alternativní trhy.

Přestože 59 procent podniků uvádí, že na ně měl covid-19 v krátkodobém horizontu významný ekonomický dopad, 63 procent dotázaných má za to, že ve střednědobém horizontu byl dopad nepatrný či žádný. To by odpovídalo očekávání rychlého zotavení, tedy opětovného prudkého nárůstu po předchozím prudkém poklesu, jak lze zjednodušeně ilustrovat na tvaru písmene V.

„Na základě zkušeností s dlouhodobou prací z domova se společnosti zaměřují na zavádění nových strategií, týkajících se fungování zaměstnanců na pracovištích. Zatímco opatření o sociálních odstupech přetrvávají, zažíváme období experimentů, díky kterým získáváme představu o tom, jak by mohly vypadat kanceláře v budoucnu. Důraz bude kladen na kvalitnější pracovní prostředí s menší hustotou obsazenosti daného prostoru,“ říká Lukáš Soukup, workplace consultant společnosti Knight Frank.

Hromadné rozšíření práce z domova mělo rozsáhlý dopad na představu o budoucí podobě kanceláří. Zhruba 38 procent dotázaných společností se zajímalo o větší počet coworkingových prostor a téměř polovina (46 procent) naznačila, že kanceláře nebudou obsazovat v takové koncentraci jako doposud. Třetina respondentů (33 procent) se domnívá, že vzhledem k měnícím se požadavkům a nárokům poroste poptávka po nových návrzích řešení kancelářského prostoru.

Vzhledem k tomu, že se bude měnit způsob práce, musí zaměstnavatelé relevantně proměnit podobu kanceláří tak, aby odpovídaly nově vzniklým požadavkům. Prostorů umožňující kooperaci bude potřeba podpořit častějším využitím moderních technologií, aby bylo pro zaměstnance zajištěno bezproblémové budoucí fungování. Nadpoloviční většina dotázaných (54 procent) totiž očekává, že se díky virtuálním interaktivním nástrojům bude realizovat méně pracovních cest do zahraničí. Dynamika, na níž je současná pracovní kultura založená, se mění, a proto společnosti mění strategii pracovního prostředí a podoby práce jako takové, a to napříč celou organizací.

JAKÉ JINÉ DOPADY NA PRACOVNÍ PROSTORY PŘEDPOKLÁDÁTE DO BUDOUČNA?

SROVNÁNÍ S ČESKOU REPUBLIKOU

Firmy sídlící v Česku hodnotí dopad epidemie na budoucí podobu kanceláří jako méně zásadní. Pouze 17 procent firem na českém trhu uvažuje o změnách na pracovišti, na rozdíl od 51 procent evropských společností. I z těchto důvodů není úvaha o měnící se podobě a funkcionalitě kanceláří u nás zatím tolik rozšířená, nicméně lze očekávat, že tento trend nastane. Někteří z oslovených českých zaměstnavatelů uvádějí, že aktuálně snižují plochu svých kanceláří. Důvodem jsou úspory z nájmu, i když 36 procent dotázaných má za to, že ve střednědobém horizontu bude ekonomický dopad pandemie minimální. Se zvyšováním prostoru pro zaměstnance a růstem sdílených ploch dochází naopak k přehodnocení potřebné kapacity pracovišť. Češi také oproti ostatním státům projevují větší zájem o coworking (67 procent) a on-line komunikační nástroje (83 procent).

Rozsah prostoru pro spolupráci

25 %

38 %

37 %

Rozsah osobního prostoru pro zaměstnance

24 %

51 %

25 %

Plánování kontinuity činnosti

9 %

53 %

37 %

Hustota obsazenosti prostorů

69 %

24 %

7 %

Design & specifikace prostorů

7 %

40 %

53 %

Mezinárodní cestování

54 %

22 %

24 %

Kvalita prostorů

9 %

34 %

57 %

Využití menších nebo lokálních kanceláří

15 %

30 %

55 %

Využití flexibilních a coworkingových prostorů

17 %

42 %

41 %

MÉNĚ

STEJNĚ

VÍCE

ZDROJ: KNIGHT FRANK

INZERCE

PRODEJ ZAHÁJEN



NEKLANKA II
rezidence

**DOMA U LESA,
V ZAHRADĚ
A U METRA**

Praha 5 - Smíchov

geosan
DEVELOPMENT

www.rezidence-neklanka.cz

Nadešel čas pro úspory?

Text | Judita Čapková

Foto | Shutterstock



oučasná doba si žádá úsporná řešení – a týká se to i stavebních nákladů. Ty v uplynulých letech letěly strmě nahoru, jen v rezidenční výstavbě během pěti let vyskočily zhruba o polovinu. Možností pro snížení stavebních nákladů se může stát construction management aneb řízení stavby bez účasti generálního dodavatele.

Způsob řízení stavby formou construction managementu je poměrně běžný v zahraničí, zatímco u nás jeho hvězda stoupá vzhůru pomaleji. Jeho podstata spočívá v tom, že stavbu řídí nezávislá poradenská firma – construction manager, který jednotlivé komponenty a složky stavby nakupuje dle potřeby a přímo na účet investora. Projekt se řídí odsouhlaseným harmonogramem a rozpočtem a na základě průběžného vyhodnocování je pak možné okamžitě reagovat na aktuální stav stavby i tržního prostředí. „Klient díky tomu má výrazně lepší kontrolu nad jednotlivými subdodávkami a smlouvami. Jeho úspora přichází z neuplatnění koordinačních, rizikových a režijních přírůstků a zisku generálního dodavatele. Tato položka se pohybuje mezi pěti a deseti procenty. K výhodám se pak přidávají příhodnější podmínky přípravy stavby,” říká Martin Hubač, vedoucí oddělení construction managementu v poradenské firmě OM Consulting.

NIŽŠÍ NÁKLADY A FLEXIBILITA

„Stavba je rozdělena na jednotlivé části, které jsou tendrovány postupně. Dílčí celky stavby tak mohou běžet paralelně a nezávisle na sobě, investor tím

k dobru získává i časovou úsporu. Platí to především během přípravy a v prvních fázích realizace,” vysvětluje výhody construction managementu Pavel Teňák, výkonný ředitel OM Consulting.

Zatímco běží tendr na dodávku skeletu, ve stejné době už mohou probíhat práce na realizaci stavební jámy a spodní stavby. Construction management je také mnohem flexibilnější, pokud jde o úpravy projektu. Ať už je to z důvodu změny materiálu za modernější nebo efektivnější, anebo v reakci na požadavky budoucího nájemce.

MÉNĚ VÍCEPRACÍ

Jestliže dojde při změně materiálu k úspoře, zůstávají ušetřené prostředky investorovi. Pokud staví generální dodavatel, cena stavby je smluvně daná a je fixní – jakákoliv úspora (či stanovený podíl na takové úspoře) pak při změně materiálu nebo postupu směřuje do pokladny generálního dodavatele. To by mohlo v některých případech svádět k výběru levnějších, méně kvalitních materiálů. „Navíc každé jednání o změně vedené s generálním dodavatelem po uzavření smlouvy je složité a často může vést k navýšení ceny či posunutí termínu,” upozorňuje Martin Hubač.

NÁROKY NA ŘÍZENÍ

S čím ale musí investor počítat, to jsou vyšší nároky na koordinaci celé výstavby a více administrativy. Ta souvisí s větším množstvím smluv s dodavateli. Na to se pak váže také otázka záruk a případných reklamací. Dalším úskalím construction managementu je nemožnost předem zafixovat finální cenu díla, což může komplikovat vyjednávání investora s financujícími institucemi. Toto úskalí je však možné minimalizovat kvalitním cenovým managementem.

PRO KOHO SE HODÍ?

Ve světě se construction management úspěšně uplatňuje u všech typů komerční výstavby, a to hlavně v anglosaském prostředí. U nás se zatím rozvíjí zejména u výstavby průmyslových hal a komerčních fitoutů. Stále častěji si však k němu nacházejí cestu také developeři rezidenční, kancelářské a hotelové výstavby.

Aukce nemovitostí má mnoho výhod

CHYBĚLO MÁLO A KONEČNÁ SUMA BY SE VYŠPLHALA NA PŮL MILIARDY KORUN. I TAK SE ALE ZRODIL REKORD, KTERÝ NEMÁ NA TUZEMSKÉM REALITNÍM TRHU OBDOBY. V ON-LINE DRAŽBĚ, JIŽ V LÉTĚ USPOŘÁDALA SPOLEČNOST GAVLAS, SE POZEMEK S HALOU A ADMINISTRATIVNÍ BUDOVOU V PRAZE 4 VYDRAŽIL ZA 497 MILIONŮ.

Byl to opravdu hodně napínavý, troufám si říci dramatický souboj 16 zájemců, v jehož průběhu se setkávaly různé taktiky. Vezměte si například jen ten fakt, že nejvyšší příhoz činil 89,6 milionu korun. To je opravdu hodně vysoká částka, když si uvědomíme, že nejnižší povolený příhoz byl stanoven na 200 tisíc korun,“ říká Ivo Gavlas, zakladatel stejnojmenné aukční a realitní společnosti, která letos v létě uspořádala elektronickou dražbu, při níž padly hned dva tuzemské rekordy.

ČEMU PŘÍČÍTÁTE TAKOVÝ ÚSPĚCH?

Dražil se atraktivní objekt u budoucí stanice metra trasy D – pozemek o rozloze přesahující devět tisíc metrů čtverečních, jehož součástí byla hala a administrativní budova. Významnou roli ale sehrála i důvěra zájemců v dražební proces a precizní příprava ze strany organizátora dražby. Na úspěchu se také podepsala profesionálně zpracovaná virtuální 3D prohlídka areálu, kterou jsme pro zájemce připravili.

JAKÁ BYLA VYVOLÁVACÍ CENA AREÁLU?

Stanovena byla na 110 milionů korun.

TO JE 450PROCENTNÍ NÁRŮST. BÝVÁ TO OBVYKLÉ?

V dražbě opravdu lze obvykle dosáhnout významného rozdílu mezi vyvolávací cenou a cenou, za kterou se nemovitost nakonec prodá. Jsem přesvědčen, že pokud by se prodávající v tomto konkrétním případě uchýlil ke standardní formě, tedy přímému prodeji, zůstali bychom nejspíš někde na poloviční částce. Tedy 250 milionech korun. A to je opravdu velký rozdíl.

NEBO BY ZŮSTALO U VYVOLÁVACÍ CENY...

I to by se mohlo stát, protože se jednalo o dražbu.

V PŘÍPADĚ AUKCE BY TO BYLO JINÉ?

Ano. U aukce totiž platí princip takzvané limitní ceny. Tu, samozřejmě po dohodě s prodávajícím, stanoví vyhlášovatel aukce a v případě, že jí není při aukci dosaženo, respektive není-li překročena, nemusí prodávající nemovitost prodat. A to je nesporná výhoda.

VĚTŠINA POPULACE NEVNÍMÁ ROZDÍL MEZI AUKČÍ A DRAŽBOU. LZE HO STRUČNĚ VYSTIHNOUT?

Aukce je zcela dobrovolnou záležitostí a majitel nemovitosti si ji vybírá sám jako alternativní způsob maximalizace ceny. Dražba, ať už dobrovolná či ne-



ING. IVO GAVLAS,

ZAKLADATEL AUKČNÍ A REALITNÍ SPOLEČNOSTI GAVLAS, KTERÁ LETOS SLAVÍ 30 LET SVÉHO PŮSOBNÍ NA TUZEMSKÉM REALITNÍM TRHU.

SPOLEČNOST GAVLAS BYLA PRŮKOPNÍKEM PŘI ZAVÁDĚNÍ DRAŽEB V POREVOLUČNÍM ČESKOSLOVENSKU. JAKO JEDNA Z PRVNÍCH ZÍSKALA KONCESI NA POŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH DRAŽEB. PRVNÍ ZORGANIZOVALA JIŽ V LEDNU ROKU 1991.

dobrovolná, je ve své podstatě vždy nějakou nepříznivou okolností vynuceným krokem.

PRO JAKÉ PRODÁVÁJÍCÍ JE AUKCE NEJVHODNĚJŠÍ?

V podstatě pro každého. Tedy jak pro majitele jedné jediné nemovitosti, tak pro rezidenčního developera, který chce touto formou maximalizovat cenu bytů ze svého portfolia. V tomto případě je ale vždy ku prospěchu věci, jsou-li v rámci jedné aukce zájemcům nabízeny byty srovnatelných kategorií či parametrů.

V případě dražby areálu v Praze 4 padly dva české rekordy v on-line dražbách. Kromě nejvyšší celkové částky zároveň došlo k rekordnímu nárůstu od vyvolávací ceny po konečnou.



Nový život stavební suti

Text | Judita Čapková

Foto | archiv redakce

MBARE

PROČ STUDOVAT MBA V OBORU REALIT?

Jediné MBA ve střední Evropě zaměřené na investice do nemovitostí, jejich oceňování a development otevírá další běh.

- Učte se od nejlepších odborníků na trhu.
- Rozumějte všem aspektům nemovitostí – právním, účetním a daňovým, tržním, finančním, technickým.
- Studium ve vazbě na mezinárodní standardy RICS (Royal Institution of Certified Surveyors).
- Získejte cenné kontakty v businessu.
- Využijte moderní zázemí renomované univerzity.
- Pracujte na reálném týmovém developerském projektu.
- Zažijte školu „na živo“ – např. exkurzi do urbanistické kanceláře, nový development, apod.
- Studetní v rámci programu zpracovávají developerský projekt na konkrétní lokalitu.

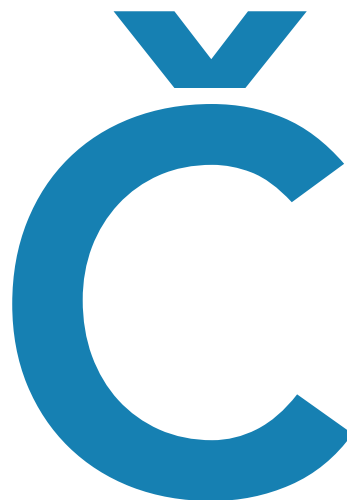
MBA program má formu dvouletého dálkového studia. První absolventi složili státnice v červnu tohoto roku. Pro podání přihlášky do dalšího ročníku nás kontaktujte na mbare.vse.cz.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ

mbare.vse.cz

EK013242



eši mají na kontě patent, díky němuž suť z demolic, místo toho, aby končila na skládkách, poslouží při nové výstavbě. Směs obohacená o nanopříměsi má obdobné vlastnosti jako klasický beton a již dnes se využívá na stavbách. Vynález šetří i přírodní kámen, jehož zásoby docházejí. Další možnosti využití směsi nazvané Rebetong v praxi zkoumají odborníci.

Budova Envelopa Office Center v Olomouci je první kancelářskou stavbou u nás, v jejíž konstrukci našel recyklovaný beton uplatnění. Rezidence Čertův vršek v pražské Libni je pak prvním bytovým domem, do jehož základů byl použit stejný materiál. Český vynález ze společné dílny společnosti Skanska a ERC-TECH budí zájem i v zahraničí.

„Díky nanopříměsi používáme menší množství cementu, který je jedním z hlavních původců uhlíkové stopy ve stavebnictví. I malá úspora cementu tak přináší velký ekologický efekt,“ říká Petr Dušta, senior projektový manažer rezidenčního developmentu ve Skanska Reality.

SUŤ MÍSTO PŘÍRODNÍHO KAMENE

Výroba Rebetongu se obejde bez přírodního kamene, jehož je v Česku málo. Jeho zásoby by při současné spotřebě vydržely už jen zhruba do roku 2062. Využití kameniva ze starého betonu tak znamená zajímavou alternativu, díky níž budou moci vyrábět beton i další generace.

„Hodí se pro základové konstrukce, podkladní betony, stěny obvodové i vnitřní – prostě všude tam, kde se používá konvenční beton. V tuto chvíli testujeme jeho vlastnosti a hledáme možnosti, jak použití recyklovaného betonu co nejvíce rozšířit,“ přibližuje využití Rebetongu Bohuslav Slánský, vedoucí inovací ve společnosti Skanska.

MÉNĚ ODPADU

Stavební suť je třeba na místě demolice pročistit, odstranit kusy železa a další nevhodné příměsi. Poté se materiál odváží buď přímo na nové staveniště, nebo do betonárky, kde se drtí a následně zpracuje předepsaným způsobem. Objem stavební suti vyvezené na skládky tak může výrazně klesnout. Dnes tvoří demoliční suť 45 až 50 procent všech odpadů.

Výhodou Rebetongu je, že po ukončení životnosti se produkty vyrobené podle tohoto patentu ve stavebním průmyslu opět použijí. Při splnění nejprísnejších kritérií betonářských norem je tak zaručen v podstatě nekonečný životní materiálový cyklus.



ÚSPORA NA ENERGIÍCH

Vedle dobrého pocitu ze života ve stylu udržitelnosti pocítí vlastníci a uživatel nemovitosti příznivý dopad i na svoji peněženku. Rebetong má nižší koeficient tepelné vodivosti, což znamená nižší energetickou náročnost. Budova tak svému vlastníkovi sníží výdaje na provoz v průběhu celého jejího životního cyklu. „Pořizovací cena recyklovaného betonu je přitom téměř shodná s cenou betonu klasického,“ dodává Petr Duša.

↑ UNIKÁTNÍ HRŠTĚ PARKOUR PARK VYROSTLO VLONI NA PRAŽSKÉM CUKRKANDLU. JAKO SOUČÁST KOMUNITNÍHO PROSTORU POD MODŘANSKÝM KÓMÍNEM TAK ŠIROKÉ VEŘEJNOSTI SLOUŽÍ UŽ TĚMĚŘ ROK. SKANSKA HO SESTAVILA Z PREFABRIKÁTŮ REBLOK, KTERÉ MOHOU MÍT RŮZNÝ TVAR A SKLÁDAJÍ SE NA SEBE JAKO JEDNODUCHÁ STAVEBNICE. ZÁKLADNÍM MATERIÁLEM JE RECYKLOVANÝ BETON.

INZERCE



Čámovka

Bydlení v náručí zeleně

2. etapa úspěšného projektu

BYTY 1+KK – 5+KK

www.camovka.cz

Developer



HORIZON

Zelená energie může být dobrá, i s ní je ale třeba nakládat zodpovědně

„CELÝ ENERGETICKÝ SEKTOR MUSÍ JEŠTĚ VÍC NEŽ JINÁ ODVĚTVÍ MYSLET NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. DĚLEJME VŠE PRO TO, ABYCHOM NAŠI PLANETU CHRÁNILI. JE ALE TŘEBA K TOMU PŘISTUPOVAT ROZUMNĚ. OBČAS MÁM POCIT, ŽE NĚKTEŘÍ PROSAZOVATELÉ EKOLOGIE SE JEN VEZOU NA ZELENÉ VLNĚ VE SNAZE MARKETINGOVĚ PODPOŘIT SVOU VLASTNÍ PRODUKCI, KTERÁ ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ NIC OZDRAVNÉHO NENABÍZÍ,“ ŘÍKÁ ALEŠ POSPÍŠIL, MANAŽER VNĚJŠÍCH VZTAHŮ SPOLEČNOSTI CENTROPOL.



Dodavatelé energie zákazníkům často nabízejí „zelený“ produkt podporující životní prostředí. Máte pocit, že si zákazníci svého dodavatele vybírají i podle toho, jak je ekologicky citlivý?

Záleží na tom, kdo je vaším dodavatelem a jak seriózně k této problematice přistupuje. Každý, kdo dělá něco smysluplného pro zlepšení kvality životního prostředí, si zaslouží pochvalu. Jak ale mohu mít jistotu, že mi do zásuvky proudí skutečně jen zelené ampéry a volty? Fyzikové vám potvrdí, že elektřinu, která k vám proteče rozvodnou sítí, nelze rozlišit podle toho, zda ji vyrobí slunce, uhelná elektrárna, nebo jaderný reaktor.

A která firma je podle vás tím ideálním dodavatelem takzvané čisté energie?

Jestliže mi zelenou elektřinu nabízí firma specializující se výhradně na obnovitelné zdroje a ty koupí od malých českých výrobců ze střech jejich domů, stojí to za úvahu. Dostanu-li ale nabídku od obří korporace, která využívá všechny energetické zdroje a zelené certifikáty, tedy uhlíkové odpustky, sbírá po celém světě, nemám pocit, že pro zdraví země dělám něco zásadního. Ze strany takové firmy to vnímám jen jako marketingový počín.

A co Centropol, ten se na zelené vlně neveze?

Hlídáme si vnitřní náklady, neženeme se do složitých procesů. Jsme ryze českou firmou, která nemusí vytvářet nadměrné zisky

očekávané v zahraničí. I to je důvod, proč pro naše zákazníky umíme držet nízké ceny. Tím ale rozhodně neříkám, že nechceme být inovativní a ekologicky přátelští. Pouze se zdráháme rozšířit řady těch, kteří si na své produkty lepí nálepky Green, Bio, Eko, Earth-friendly... aniž to představuje nějakou skutečnou hodnotu. Ve většině případů to přináší jen růst ceny pro konečného spotřebitele. To od nás naši zákazníci neočekávají.

Zákazníci od vás tedy požadují především nejnížší cenu?

Cena je jistě významný faktor, který vede k rozhodování zákazníka, ale určitě ne jediný. Lidi často trápí i jiné věci, které svému dodavateli vyčítají. Stěžují si na nedostatek informací nebo nerosrozumitelné odpovědi na jejich dotazy. Zákazník je dnes mnohem náročnější a informovanější a právem očekává, že se k němu jeho dodavatel energií bude chovat férově a bude vycházet vstříc jeho potřebám.

Češi své dodavatele ale přesto příliš nemění. Čím to je?

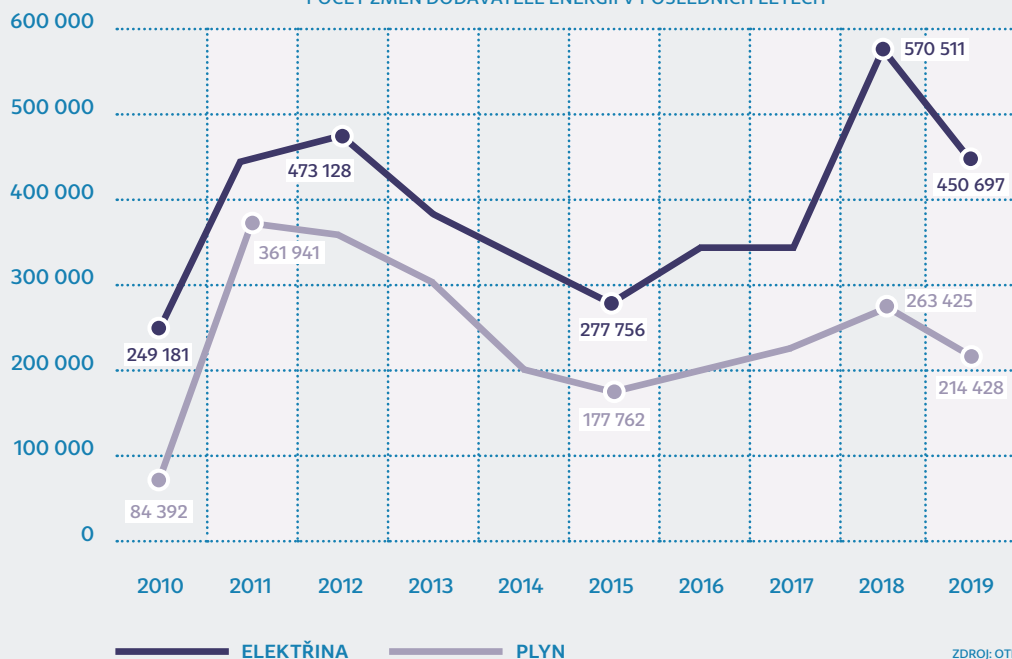
Faktem je, že v tomto ohledu jsme konzervativnější než většina Evropy. V loňském roce přesto změnilo dodavatele energií zhruba 10 procent odběrných míst. A to číslo bude postupně růst. Když si spočtete, že u rodinného domu můžete na dvouleté smlouvě ušetřit i pět tisíc korun, tak nad touto částkou už asi rukou nemávnáte. Tím spíš, že administrativně vám změna do-



Aleš Pospíšil,
manažer vnějších vztahů
společnosti Centropol

JAK ČEŠI MĚNÍ DODAVATELE ENERGIÍ

POČET ZMĚN DODAVATELE ENERGIÍ V POSLEDNÍCH LETECH



ZDROJ: OTE

avatele zabere jen kolem 20 minut. Následně si dodavatelé vše ostatní vyřídí mezi sebou.

Kolik lidí by muselo změnit dodavatele, abychom si vylepšili nelichotivé postavení v rámci EU, kde platíme za energie skoro nejvyšší účty?

Čím více zákazníků se rozhodne změnit dodavatele díky nižším cenám, tím více budou dodavatelé nuceni nižší ceny nabízet. Zkuste si nechat vytvořit kalkulaci třeba u nás v Centropolu. Může se také stát, že až pošleme vašemu stávajícímu dodavateli žádost o ukončení smlouvy, možná vám nabídne lepší cenu a vy mu dáte druhou šanci. A když ne, tak vás s radostí přivítáme mezi naše zákazníky.

Není neochota zákazníků přecházet ke konkurenci spojena i s tím, že znají někoho, kdo dodavatele změnil a nebyl se změnou spokojen?

Mnozí zákazníci tradičních dodavatelů si spíše ještě neuvědomují, že proces změny je jednoduchý a standardizovaný a nedochází při něm k výměně elektroměru, plynoměru či k jiným technickým komplikacím. Pokud si zákazník svého nového dodavatele vybere sám, osloví jej prostřednictvím internetových stránek nebo navštíví kamennou pobočku, nechá si vytvořit kalkulaci a vše vysvětlit, nemusí se změny obávat. Obava je ale určitě namístě, pokud se svěříte do rukou samozvaných aukcionářů.

„Samozvaní aukcionáři“, to je zajímavý termín. Máte jimi na mysli telefonisty, s nimiž vysoutěžíte tu zaručeně nejlevnější elektřinu?

Toto považujeme za velký problém. O to větší, že se tito zprostředkovatelé zaměřují především na seniory, které snáze vlákají do pastí. Princip celé aukce spočívá v tom, že zprostředkovatel vytvoří skupinu domácností nebo firem, o které pak jednotliví dodavatelé energií soutěží výhodnější cenou. Když ale těmto zprostředkovatelům od-souhlasíte přihlášku do energetické aukce, v horším případě jim ještě „darujete“ exkluzivitu, máte problém. Aukcionáře nezajímá, jestli vám skutečně bude schopen nabídnout tu nejvýhodnější cenu. Zajímá ho především výše provize, kterou dostane od dodavatele energií. Často se stává, že je dopředu domluven pouze s jediným takovýmto dodavatelem, takže ani k žádné aukci nedojde.

To je ale přece jasný podvod, ne?

Rozhodně se jedná o nemorální jednání, které možná obhájí před trestním soudem, určitě ale ne před zákazníkem. Je smutné slyšet od zákazníka, že podepsal smlouvu s aukční společností, a když ji chce zrušit, nemůže, protože by musel zaplatit tučnou pokutu. Nechceme energetický trh, kde se do nekonečna diskutují pokuty a roste počet nespokojených spotřebitelů. Usilujeme o trh, na němž se firmy předhánějí, která má nejlepší servis, skvělé ceny a nejvíce spokojených zákazníků. To je nyní naše jasná priorita!

Když čas jsou peníze...

Text | Jana Hrabětová

Foto | archiv redakce a Shutterstock



Logistické areály se rozvíjejí, rychlost dopravy k zákazníkům ale mnohdy drhne. Jak zamezit nekonečným uzavírkám kvůli opravám silnic?

Podle analýz realitních expertů se v kontinentální Evropě výnosy z prémiových průmyslových nemovitostí, včetně těch logistických, vůbec poprvé v historii vyrovnaly s prémiovými obchodními centry. Vlivem pandemie totiž strmě roste e-commerce, a to i v České republice. Spolu s tím roste poptávka

po skladových a logistických prostorách a zároveň stoupá tlak spotřebitelů na včasné doručování jejich internetových objednávek.

RYCHLOST SE CENÍ

Být u zákazníka rychle – to znamená jeho spokojenost a další objednávky. A právě v tom je v Česku kámen úrazu. Neustálé uzavírky a z nich vyplývající kolony, zdržení, nutnost zvýšené opatrnosti při řízení kvůli výtlukům a trhlinám na silnicích zná na tuzemských vozovkách každý – nejen řidiči kamionů, putujících do logistických, skladových či výrobních areálů a od nich směrem k zákazníkům. Nemluvě o zvýšených ekonomických nákladech, souvisejících s vyšším opotřebením kamionů či jejich stálými opravami. Tyto problémy by v budoucnu mohla do značné míry řešit unikátní mikrovlnná technologie FUTTEC pro preventivní opravy asfaltových vozovek.

20 minut

zabere zařízení FT4 oprava jednoho výtluku.

OD ULIC AŽ PO DÁLNICI

Technologii FUTTEC (FUTure TEChnology) v roce 2011 vyvinula a dále rozvíjí stejnojmenná česká společnost ve spolupráci s Ústavem chemických procesů Akademie věd ČR a VUT v Brně. Vloni za ni získala ocenění Vizionáři v soutěži sdružení CzechInno. Navíc se jí z Evropské komise v rámci programu EU Horizon 2020 podařilo získat dotaci ve výši 1,8 milionu eur, díky níž může technologii dále zdokonalovat a uvádět ji v širším měřítku na český i zahraniční trh. Už nyní ji firma FUTTEC využila pro opravy velmi různorodých asfaltových vozovek: dálnice D2 u slovenských hranic a D1 u Mirošovic, ulic v Praze, Brně či Kopřivnici a také místních komunikací v Kutné Hoře.

RYCHLÉ A TRVALÉ

Čím se technologie FUTTEC liší od dosud běžně používaných oprav? Tím, že je založena na unikátním mikrovlnném hloubkovém ohřevu opravovaného místa bez degradace asfaltové směsi. Asfaltová vrstva se při opravě pomocí speciálního zařízení FT3, které na první pohled vypadá jako men-

ší rolba, do hloubky ohřeje na teplotu umožňující homogenní spojení oddělených ploch, tedy okraje výtluku či trhliny s doplňovanou asfaltovou směsí. Nevznikají tak žádné spáry, které v souvislosti se změnami teplot vlivem počasí u tradičních metod poměrně brzy vedou k obnovení výtluku. Výsledkem tedy je vysoká pevnost a dlouhá životnost opraveného místa. Díky principu mikrovlnného ohřevu asfaltové vrstvy může být oprava realizována celoročně, tedy i v zimě – bez závislosti na obalovnách asfaltu, u nichž jsou typické sezonní odstávky dodávek teplé balené směsi. Technologii FUTTEC nevádí ani suchý mráz. Existuje snad jen jediné omezení: nelze ji aplikovat při silném dešti, kdy po vozovce trvale stéká vrstva vody.

Další významnou výhodou jsou nízké náklady na strojní vybavení, dopravu materiálu i lidské zdroje: opravu lze zajistit pomocí jednoho vozidla a dvoučlenné posádky. Ta si s sebou veze vše potřebné, což umožňuje provádět opravy rychle a efektivně. U stávajících technologií je nutné kromě strojního vybavení zajistit i dopravu teplé balené směsi z obalovny, což s sebou nese další náklady, a vyřešit organizační komplikace při zajišťování návaznosti jednotlivých fází (frézování, pokládka směsi, ošetření vzniklé spáry). U technologie FUTTEC přitom průměrná doba práce na jednom výtluku či trlině zabere od příjezdu na místo až po ukončení opravy zhruba hodinu. ➤

ADVERTORIAL

Na projektu KAY River Lofts zavlála glajcha

Karlínská rezidence KAY River Lofts, za jejíž realizaci stojí trojice zkušených developerů Karlín Group, Horizon Holding a Ungelt Group, pokročila na cestě ke svému dokončení. Na znamení završení hrubé stavby vztyčili počátkem září stavaři společnosti METROSTAV Divize 3 na střeše osmipodlažního bytového domu slavnostní glajchu.

Rezidenční projekt KAY River Lofts, jehož dokončení je plánováno na polovinu roku 2021, nabízí 55 prémiových bytů a penthousů mnoha velikostních kategorií. Jejich atraktivita je umocněna lokalitou pyšnicí se velmi dobrou občanskou vybaveností i dopravní dostupností, sousedstvím Vltavy i působivým výhledem na řeku či panoráma Prahy.



→ OPRAVA ASFALTOVÝCH KOMUNIKACÍ S VYUŽITÍM TECHNOLOGIE FUTTEC PROSTŘEDNICTVÍM ZAŘÍZENÍ FT3.



- A zařízení FT4, v jehož srdci se celá technologie skrývá, bude ještě rychlejší než stávající FT3 – podle zakladatele společnosti FUTTEC Jiřího Rušikvase mu tento úkon zabere pouhých 20 minut. „To vše znamená téměř nulové omezení provozu a s tím souvisejících kolon. Nemluvě o tom, že opravy skutečně vydrží a řidiči tak jezdí po hladkých silnicích. V neposlední řadě je mikrovlnná technologie ekologická: neodstraňujeme zbytečně materiál v okolí výtlučku, který tak není potřeba odvážet a likvidovat. Materiál určený na opravu je ohříván v minimálně potřebném množství. Nejsou tedy potřeba další vozidla na jeho přepravu.“

VYUŽITÍ V LOGISTICKÝCH AREÁLECH

V souvislosti s dynamickým růstem internetového obchodu se u nás čím dál více mluví o důležitosti tzv. poslední míle: cílem logistiky je doručit zboží od dodavatele ze skladu ke koncovému zákazníkovi co nejrychleji. Kvalita českých silnic tomu však rozhodně nepomáhá: podle žebříčku serveru Global Economy zaujímá Česká republika co do kvality pozemních komunikací nelichotivé 76. místo na světě. Přitom rychlost dodávek je spolu se zdravím, hygienou, bezpečností, efektivitou a udržitelností klíčovými parametry, znamenajícím konkurenční výhodu. Kvalitu asfaltových komunikací řeší nejen Ředitelství silnic a dálnic (to má ve správě dálnice a silnice I. třídy), kraje (spravují silnice II. a III. třídy) a obce (spravují ulice ve svém katastru), ale i majitelé a správci asfaltových komunikací v komerčních areálech. Těmi jsou, například kromě letišť či autodromů, také logistické a skladové celky, o nichž je v případě e-commerce řeč. Jejich zkušenosti s využitím mikrovlnné technologie FUTTEC i možné příležitosti shrnuje Hynek Schmidt, business development

manager FUTTEC: „Majitelé či správci výrobních nebo logistických areálů se na nás s požadavkem na opravu již několikrát obrátili. Vždy to ale bylo až v okamžiku, kdy asfaltový povrch už byl natolik porušen, že vozovce nepomůže nic jiného než velkoplošná výměna. Bohužel zanedbali prevenci: přišli příliš pozdě, a do opravy tak budou muset vložit mnohem více peněz než na počátku, kdy jejich vozovka vykazovala jen drobné poruchy. Jednali jsme také s několika generálními dodavateli stavebních prací v logistickém a skladovém areálu. Řešili stejný problém – při rekonstrukci či dostavbě haly měli obytné kontejnery nebo lešení postavené na asfaltové ploše. Po ukončení prací majitel areálu zjistil, že v asfaltovém povrchu jsou vytlačené díry, a chtěl opravu. Odmítl však běžný způsob opravy frézováním z obavy ze vzniku spáry. Pak je právě FUTTEC vhodným řešením.“

TECHNOLOGIE FUTTEC

je určena k trvalým opravám výtluků a trhlin na asfaltových površích u všech typů pozemních komunikací, na cyklostezkách a dalších asfaltových plochách – včetně těch v komerčních, například v logistických a skladových areálech. Opraví lokální poruchy od velikosti 10 x 30 cm až 60 x 80 cm. Největší přínos má u nově položených vozovek v první třetině jejich životnosti (tzn. od osmi do 10 let od jejich položení). Během opravy technologií FUTTEC vzniká technický protokol o opravě, který obsahuje komplexní informace o čase, místě, počasí a době opravy a dále i parametry, jako je druh materiálu a jeho teplota nebo spotřeba. Tento protokol je záručním listem kvality a jakosti provedené opravy. Je zpracován v on-line prostředí, lze jej tedy snadno archivovat, zpětně dohledat i sdílet (například na webových stránkách správců komunikací).

TOP' EXCLUSIVE PENTHOUSE

s Prahou jako na dlani ...

Penthouse se čtyřmi ložnicemi, obývacím pokojem s krbem a komfortní terasou,
velkorysou střešní zahradou, swim spa, saunou a letní kuchyní ...



top'rezidence
POMEZÍ



WWW.TOP-REZIDENCE.CZ

projekt **KKCG REAL ESTATE**

CÍSAŘSKÁ VINICE



GRAND CRU LIVING

„z lásky k dokonalosti“

JEDINEČNÉ BYTY NA CÍSAŘCE



jrd