

R

REALITNÍ TRH V ČESKU: SÍLÍ TLAK NA EFEKTIVITU A FLEXIBILNÍ PŘÍSTUP



REZIDENČNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY V HLEDÁČKU INVESTORŮ
TUZEMSKÝ TRH S ADMINISTRATIVNÍMI PROSTORY V KONTEXTU STŘEDNÍ EVROPY

MODERNÍ BYTOVÉ DOMY

V CENTRU ZLÍNA

RIVERFRONT GARDENS

50 % BYTŮ PRODÁNO

Downtown Invest



📍 Zlín, Tyršovo nábreží

BYTOVÉ A KOMERČNÍ PROSTORY RIVERFRONT GARDENS

- 6 bytových domů, 110 moderních bytů
- dispozice 1+kk až 5+kk
- výtah, sklepy a krytá parkovací stání
- 11 komerčních ploch s parkováním
- předpokládané dokončení 2022

www.riverfront.cz





04 COVER STORY

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI:
MALOOBCHOD ČEKÁ ZVYŠOVÁNÍ
EFEKTIVITY A SNIŽOVÁNÍ NÁKLADŮ

08 INVESTICE

INVESTOŘI SE ROZHLIŽEJÍ
PO REZIDENČNÍM TRHU

14 REZIDENCE

NOVÉ DOMY MOHOU VYPRÁVĚT
NEJRŮZNĚJŠÍ PŘÍBĚHY

22 KANCELÁŘE

ČESKU DOCHÁZÍ DECH.
JE NA VINĚ JEN
OMEZENÁ VÝSTAVBA?

24 ROZHOVOR

MBARE: NA NEMOVITOSTI
JE TŘEBA SE UMĚT PODÍVAT
ZE VŠECH ÚHLŮ



JANA HRABĚTOVÁ
vedoucí vydání

I TO ZLÉ MŮŽE BÝT PRO NĚCO DOBRÉ

Na březnové schůzi sněmovny poslanci rozhodli, že pro další projednávání návrhu nového stavebního zákona už nebude základem původní materiál ministerstva pro místní rozvoj, ale komplexní pozměňovací návrh sněmovního hospodářského výboru, který počítá s tím, že by všechny stavební úřady měly i se svými zaměstnanci spadat pod jednotnou státní stavební správu. Řada opozičních poslanců však tuto verzi nejenom že kritizuje, ale přímo odmítá. S ohledem na to, že se ve sněmovně už objevilo velké množství pozměňovacích návrhů, poslanci přerušili projednávání předlohy zákona do konce března, aby získali čas na přípravu.

Podle původního ministerského návrhu by účinnost nového stavebního zákona měla nabíhat postupně až do července roku 2023. Pro mnohé developery to znamená, že pozemky, které nakoupili a které jsou územním plánem určeny pro výstavbu, budou ještě nějaký čas ležet ladem. A tak přemýšlejí, co s nimi, aby po dobu vlekloucího se stavebního řízení byly k užítku. K neotřelému řešení přistoupila společnost Geosan Development, která na pražském Chodově zakoupila pozemek, na němž stojí starší, dlouhou dobu nevyužívaný dům. Než developer získá povolení potřebná pro jeho odstranění, aby na pozemku mohl začít budovat nový rezidenční projekt, rozhodl se nabídnout nemovitost k bezplatnému využití veřejně prospěšným organizacím. Díky tomu bude dům již od března po dobu dvou let užívat nezisková organizace Naděje, poskytující pomoc lidem bez domova. A tak aspoň někomu svítla naděje.



Maloobchod čeká zvyšování efektivity a snižování nákladů

Text | Jana Hrabětová

Foto | archiv redakce

N

avzdory silnému dopadu pandemie koronaviru na ekonomickou aktivitu má evropský trh komerčních nemovitostí dobrou výchozí pozici pro oživení. Podle prognózy poradenské společnosti CBRE se objemy investic v České republice a celém regionu EMEA (Evropa, Blízký východ a Afrika) do roku 2022 vrátí k předpandemickým hodnotám.

Podle Joseho Trompa, vedoucího výzkumu pro kontinentální Evropu v CBRE, byl uplynulý rok na realitních trzích velmi turbulentní. „Pandemie koronaviru náhle ukončila probíhající ekonomický cyklus. Podobně jako u jiných krizí nebudou její dopady i rychlost zotavování probíhat jednotně ani ve všech odvětvích, ani zeměpisných oblastech. Znovu se však objeví nové příležitosti. Příslibem do budoucna je účinná vakcinace, která v kombinaci s rozvolněnou monetární politikou EU a hrozbou nárůstu inflace činí z nemovitostí stále zajímavější investiční nástroj.“ Clare Sheilsová, ředitelka CBRE pro Českou republiku, dodává, že český trh vloni zaznamenal skutečně dramatickou promě-



nu. „Viděli jsme, jak se mění očekávání cen za komerční nemovitosti mezi investory a vlastníky v různých sektorech, a to nejen odlišnou rychlostí, ale i opačnými směry. Největší rozdíly přitom byly v odvětvích maloobchodu a logistiky. Jakmile se trh začne uzdravovat, investoři napříč všemi sektory začnou pečlivě posuzovat svá portfolia a přehodnocovat potřeby vlastněných nemovitostí z hlediska efektivity, produktivity a angažovanosti zaměstnanců i jejich uživatelů.“

INVESTIČNÍ TRH: NA VÝZNAMU NABÝVÁ REZIDENČNÍ SEKTOR

Celkový objem investic v České republice vloni dosáhl 2,66 mld. eur, což se sice blíží investičnímu objemu z roku 2018, nicméně oproti roku 2019 jde o 16procentní propad. I přesto se ČR ve srovnání s ostatními evropskými státy pohybuje nad evropským průměrem, který vykazuje 17procentní pokles. Podle CBRE letos dosáhne celkový objem investic v ČR přibližně dvou miliard eur. Poptávka investorů po nemovitostech zůstává i nadále silná, a to zejmé-

2,66 mld.

eur byl v roce 2020 celkový objem investic do nemovitostí v České republice.



← ROKY NEVYUŽITÝ BROWNFIELD NAD HLAVNÍM NÁDRŽÍM V PRAZE SE PROMĚNIL V MODERNÍ ADMINISTRATIVNÍ A RETAILOVÝ KOMPLEX CHURCHILL SQUARE.

na u logistických, rezidenčních a kancelářských budov v prémiových lokalitách. Kvůli nedostatečné výstavbě nových kanceláří však investoři aktuálně čelí nedostatečné nabídce. V následujících letech tak lze očekávat, že vzroste objem investic do rezidenčních nemovitostí. Jako atraktivní produkt i v době pandemie se ukázaly retailové parky, a proto lze očekávat, že jejich podíl na celkovém objemu investic poroste i v roce 2021. V tuzemsku navíc působí velmi silná základna českých institucionálních fondů. Ty tvoří 35 až 40 procent trhu, což má pozitivní vliv na jeho stabilitu a likviditu. A podle CBRE bude podíl tuzemských fondů v následujících letech ještě významnější.

KANCELÁŘE: FLEXIBILITA BUDE KLÍČOVÁ

Poptávka po administrativních prostorách v Praze i regionálních metropolích byla vloni ovlivněna zavedením řady opatření v boji proti koronaviru včetně dvou lockdownů. To způsobilo, že mnohé firmy přešly na systém práce z domova, díky čemuž zjistily, že i tak mohou fungovat, a tak nyní s ohledem na svoje potře-

by hledají optimální řešení do budoucna. „Neexistuje jednotné řešení, které by vyhovovalo všem. Faktem však zůstává, že kanceláře byly a budou důležitou součástí firmy a její kultury. Zaměstnanci potřebují spolupracovat, kreativně vymýšlet a také předávat zkušenosti novým členům týmu. Proto budou kanceláře stále potřeba, jen se trochu promění jejich funkce. Pro nájemce kanceláří se stane klíčovým požadavkem flexibilita nájemních smluv. Souběžně s tím poroste zájem o využívání chytrých technologií, například navigačních systémů či aplikací pro nájemce,“ říká Jana Prokopcová, vedoucí oddělení výzkumu v CBRE. Podle ní lze také očekávat, že firmy budou více dbát na zavádění optimálních strategií uspořádání pracovišť a rozložení pracovních týmů na více míst. Poroste význam coworkingu a sdílených kanceláří, což někteří majitelé kancelářských nemovitostí s dlouhodobě volnými kapacitami budou moci využít k tomu, aby ve svých objektech takové prostory vytvořili. V současné době se logicky zvyšuje i poptávka po parkování, protože lidé nechtějí kvůli pandemii využívat veřejnou dopravu v takové míře jako dříve.

S rozšířením práce z domova se některé společnosti dokonce rozhodly, že část nevyužívaných prostor podpronajmou – počátkem roku 2021 společnost CBRE monitorovala cca 85 tisíc metrů čtverečních takových prostor. Trend podpronájmů tak může způsobit, že nájemci, kteří by za normálních okolností volili kancelářské nemovitosti třídy B, využijí výhodné nabídky podpronájmů v prémiových administrativních komplexech.

Ačkoli neobsazenost v Praze vzrostla během roku 2020 z 5,5 procenta na sedm procent, a i v roce 2021 by měla nadále mírně stoupat, CBRE očekává mírné oživení trhu: poptávku podle ní potáhne především zájem o vysoce kvalitní nemovitosti v atraktivních lokalitách, které disponují potřebnou občanskou vybaveností. Nicméně lze předpokládat, že někteří developeři budou se zahájením výstavby čekat na významné předpronájmy.

LOGISTICKÝ SEGMENT: SKVĚLÉ VÝSLEDKY TÁHNE E-COMMERCE

Sektor logistických a industriálních nemovitostí se v době pandemie stal premiantem celého trhu ko-



← NĚKDEJŠÍ CUKROVAR U KOJETÍNA NA PŘEROVSKU SE DOČKÁ REVITALIZACE NA MODERNÍ ROBOTICKÉ CENTRUM PRO E-COMMERCE. VE SPOLUPRÁCI SE SKUPINOU ACCOLADE ZDE SPOLEČNOST PANATTONI PŘIPRAVUJE VÝSTAVBU ODPOVÍDAJÍCÍ NEJMODERNĚJŠÍM SVĚTOVÝM TRENDŮM INTERNETOVÉHO MALOOBCHODU A CÍLÍ NA BUDOUCÍ NÁJEMCE Z ČR I ZAHRANIČÍ. PRVNÍ PLNOHODNOTNÉ VÍCEPÁTOVÁ LOGISTICKÁ BUDOVA V ČR S PŮDORYSNOU PLOCHOU 52 000 M² VYROSTE NA MÍSTĚ BÝVALÝCH KALOVÝCH POLÍ. PROJEKT V HODNOTĚ PŘESAHOJÍCÍ TŘI MILIARDY KORUN BY MOHL V MAXIMÁLNÍM PROVOZU VE ŠPIČCE NABÍDNOUT AŽ 2000 PRACOVNÍCH MÍST, JEHO DOKONČENÍ JE PLÁNOVÁNO NA ZÁVĚR ROKU 2022.

► merčních realit. I když vloni na jaře výrazně poklesla poptávka, společnosti se v nových podmínkách naučily fungovat a opět se k jednáním o pronájmech vrátili. Objevily se nové příležitosti, ať už kvůli potřebě větších prostor pro uskladnění zboží nebo z důvodu rozšiřování služeb. Proto byl podle CBRE objem nových pronájmů ve 4. čtvrtletí 2020 svým rozsahem (cca 350 tisíc m²) skutečně masivní a znamenal nejsilnější čtvrtletní objem nové poptávky za posledních šest let. Tahounem sektoru byl on-line maloobchod, který bude stimulovat poptávku i letos. Odpovědi více než stovky největších nájemců logistických prostor v Evropě (s celkovou pronajímanou plochou přes 40 milionů m²) v nedávném nadnárodním průzkumu CBRE ukázaly, že zájem firem o logistické nemovitosti v ČR roste. Česku v průzkumu dokonce patří třetí místo v žebříčku zemí (hned po Nizozemsku a Itálii), kam v nejbližší době plánují expandovat zahraniční provozovatelé e-shopů. Předstihli jsme tak i Německo, figurující až na pátém místě.

Trend dynamicky se zvyšujícího zájmu o on-line nakupování v ČR i Evropě, který je úzce spojen s pandemií koronaviru, však není tím jediným, co má na poptávku provozovatelů e-shopů vliv. Až 40 procent z nich totiž předpokládá, že bude v EU potřebovat další skladové prostory, a to kvůli brexitu. Za zvyšujícím se zájmem o industriální a logistické nemovitosti v Evropě i České republice stojí také snaha některých společností snížit svou závislost na výrobě z Číny.

Podle predikcí CBRE se letošní roční čistá poptávka v Česku udrží na vysokých hodnotách roku 2020. Na trh by tak mělo přijít 700 až 800 tisíc metrů čtverečních nových skladových ploch. Neobsazenost se drží na velmi nízké hodnotě 4,2 procenta, a tak by to mělo zůstat i v roce 2021. Specifická situace panuje v Praze, kde se neobsazenost během loňského roku

pohybovala pouze mezi jedním až dvěma procenty a ani zde se změny neočekávají.

MALOOBCHOD: OŽIVENÍ AŽ V DRUHÉM POLOLETÍ?

Kamenné prodejny a obchodní centra byly pandemií zasaženy velmi těžce a i v letošním prvním pololetí bude jejich fungování stále ovlivněno řadou omezení, která negativně ovlivňují jejich návštěvnost a výkonnost. Zejména centra závislá na přízni zákazníků z okolních kancelářských budov a z řad turistů prožívají těžké časy. K oživení trhu pravděpodobně dojde až ve druhém pololetí, respektive po ukončení všech restrikcí souvisejících s pandemií.

V důsledku toho CBRE očekává velký tlak na slevy, vyšší nájemného, kontribuce a na flexibilitu délky nájemních smluv do doby, než se pandemie dostatečně utlumí. Zároveň předpovídá větší poptávku po krátkodobých nájmech, tzv. pop-up konceptech, které nájemcům umožní překlenout složité období za výhodnějších obchodních podmínek. Za účelem zvyšování efektivity a snižování nákladů bude docházet i k optimalizaci prodejní sítě ze strany některých řetězců. Vlastníci obchodních center bezesporu čeká ve spolupráci s nájemci postupné propojování on-line a off-line nakupování, a to v podobě zavádění výdejních míst či zkvalitňování zákaznického servisu v jednotlivých prodejnách.

Pomyslným vítězem v segmentu maloobchodu se staly retailové parky, které během pandemie projevily velkou odolnost. Jejich funkčnost potvrzuje fakt, že si udržely svou výkonnost a byly zákazníky preferovanou variantou nákupu kvůli svému uspořádání a menší koncentraci lidí ve vnitřních prostorech. Lze tedy očekávat, že právě retail parky budou pro některé značky vyhledávaným místem pro expanzi. ■

INVESTICE DO UMĚNÍ

MEDIÁLNÍ DŮM ECONOMIA VYDÁVÁ NA KONCI BŘEZNA 2021 TRADIČNÍHO PRŮVODCE INVESTOVÁNÍM DO UMĚNÍ. V MAGAZÍNU NAJDOU ČTENÁŘI RADY EXPERTŮ, ČÍM SE ŘÍDIT PŘI NÁKUPU LEVNĚJŠÍCH UMĚLECKÝCH DĚL A NA CO SI DÁT POZOR. SOUČÁSTÍ MAGAZÍNU BUDOU I ROZHOVORY SE ZAJÍMAVÝMI OSOBNOSTMI NEBO PRŮVODCE PO AKTUÁLNÍCH VÝSTAVÁCH.



MAGAZÍN INVESTICE DO UMĚNÍ
VYCHÁZÍ VE STŘEDU
24. BŘEZNA 2021
JAKO PŘÍLOHA
HOSPODÁŘSKÝCH NOVIN

Investoři se rozhlížíjí po rezidenčním trhu

Text | Markéta Miková

Foto | archiv redakce

TRIGEMA + QARTA
ARCHITEKTURA
+ DAVID ČERNÝ
= PROJEKT FRAGMENT
V PRAŽSKÉM KARLÍNĚ I



Podle realitní poradenské společnosti JLL byly v roce 2020 na českém realitním trhu uzavřeny investiční transakce v celkovém objemu 1494 milionů eur, do kterého není započítán prodej portfolia nájemních bytů Residomo ve výši 1,3 miliardy eur. Jednalo se celkem o 42 obchodů, z nichž se téměř polovina (47 procent) týkala kancelářských budov, 28 procent maloobchodních budov, 33 procent industriálních nemovitostí a zbývajících 12 procent připadá na hotely, bydlení a multifunkční projekty.

Odhlédneme-li od již zmíněného Residoma, největší transakcí loňského roku se stal prodej komplexu Churchill Square v Praze 2. Od developerské společnosti Penta Real Estate ji získala realitní skupina Českomoravská Nemovitostní (ČMN) v joint venture s Corporate Finance House Group (CFH) za více než čtyři miliardy korun. Druhou největší transakcí byl prodej obchodního domu Kotva české společnosti PSN realitnímu fondu skupiny Generali. A pomyslnou třetí příčku obsadil prodej industriálního portfolia Goodman společnosti GLP. Vyloučíme-li opět

24%

**tuzemských domácností žije v nájmu.
V západní Evropě je to v průměru
o 11 procent domácností víc.**

ze statistiky Residomo, čeští investoři uzavřeli 59 procent transakcí, zahraniční pak 41 procent.

„Churchill Square svojí kvalitou a lokalitou přesně zapadá do naší strategie, která se zaměřuje na prémiové kancelářské budovy v Praze,“ říká Radek Staňa, předseda představenstva ČMN, a dodává:

„Koupí uvedených budov jsme se etablovali mezi deset největších majitelů kancelářských prostor v Praze.“ Akvizice komplexu Churchill Square je čtvrtou společnou transakcí ČMN a CFH. Dříve již společně koupily kancelářské budovy City West C1 a C2 v Praze 5, Crystal v Praze 2 a Blox v Praze 6.

„Realitní trh v loňském roce poznamenala pandemie koronaviru, která nerovnoměrně zasáhla všechny jeho sektory. Nejlépe tímto testem prošly industriální nemovitosti, protože tento tržní segment byl před příchodem covidu-19 ve vynikající kondici. Vyznačoval historicky nejnižší míru neobsazenosti, silný růst nájemného a dostatečnou poptávku. Díky těmto tržním fundamentům byl vůči loňské krizi nejodolnější,“ uvádí Jiří Horák, ředitel v oddělení kapitálových trhů poradenské společnosti JLL, a doplňuje: „V některých sektorech v letošním roce očekáváme

cenové korekce. Zásadní bude otázka dluhového financování, protože úrokové míry se začaly zvyšovat a poměr LTV klesat. Nicméně banky i nadále úvěry poskytují a podporují investice do těch nejlepších nemovitostí. Nastane-li růst yieldů, bude podle mého názoru jen mírný, protože na trhu je přebytek likvidity a nedostatek vhodných investičních produktů napříč všemi sektory realitního trhu.“

Kromě dlouhodobě pronajatých industriálních nemovitostí v prémiových lokalitách, které jsou pro institucionální investory dnes prioritním produktem, se stále častěji mluví o bytových projektech se 100 a více jednotkami určenými ke dlouhodobému pronájmu. „Nájemní bydlení je již delší dobu vnímáno ▶

POKRAČOVÁNÍ NA STR. 11

INZERCE

top'rezidence POMEZÍ

PRÉMIOVÉ RODINNÉ ŘADOVÉ DOMY

— prodej zahájen —

BYDLENÍ U PŘÍRODNÍHO PARKU

•
ATMOSFÉRA BEZPEČÍ

•
PRÉMIOVÉ STANDARDY

WWW.TOP-REZIDENCE.CZ



Praha 5 - Košíře

Investice do nájemního bydlení podle Heimstadenu

Zcela mimořádnou událostí na českém realitním trhu byl loňský prodej největšího portfolia nájemního bydlení v regionu CEE. Joint venture firem Blackstone a Round Hill Capital prodal za 1,3 miliardy eur Residomo, čítající 42 500 nájemních jednotek především na severní Moravě, švédské společnosti Heimstaden Bostad AB. Díky vstupu na český trh se Heimstaden s 97 800 nájemními byty stal čtvrtým největším vlastníkem nájemního bydlení v Evropě. Jeho nájemní nemovitosti se nacházejí ve Švédsku, Norsku, Dánsku, Nizozemsku i v ČR a ve své expanzi dále pokračuje.

V závěru roku 2020 Heimstaden vstoupil také na polský trh, kde jako jeden z prvních investoval do dvou developerských projektů ve varšavských čtvrtích Praga Połnoc a Służewiec, které budou postaveny výhradně pro nájemní bydlení. Výstavba 640 nových bytů začala na začátku letošního roku a nové nájemní jednotky budou k dispozici v Q1 2022, resp. Q1 2023. A letos Heimstaden svoje aktivity v Polsku dále rozšířil. S developerskou společností Marvipol podepsal kupní smlouvu na převzetí tří nových rezidenčních projektů ve varšavských čtvrtích Wola, Służewiec a Włochy, které nabídnou 707 nájemních bytů. První byty by měly být dokončeny na podzim 2021 a zbývající v roce 2022.

„Polsko je v našich očích velice atraktivní trh. Aktuálně zde máme ve výstavbě téměř 1350 nájemních bytů a hledáme další příležitosti. Je pro nás důležité mít kontrolu nad designem, vybavením bytů a společných prostor, a proto raději investujeme do celých budov s nájemními byty,“ říká Stanislav Kubáček, ředitel akvizičního týmu firmy Heimstaden pro CEE a Německo. Budoucí nájemci budou mít na výběr od pronájmu garsonky až po třípokojové byty. Investovat chce Heimstaden dále také v České republice, ať už formou akvizice nových developerských projektů nebo existujících nájemních domů.

Podle Jana Rafaje, generálního ředitele Heimstadenu v ČR, má profesionální správa nájemního bydlení svá specifika a v řadě ohledů se liší od správy jiných komerčních nemovitostí: „U nájemního bydlení máte na stejné pronajímané metry desetinásobně (ale i více násobně) vyšší počet nájemníků. Administrativní správa a citlivost jednotlivých kroků je daleko náročnější. Kromě toho i případné rekonstrukce jsou složitější, protože jejich komplexnost je mnohem intenzivnější. V každých cca 50 m² musíte vybudovat kuchyň, koupelnu, toalety, rozvaděče, individuální televizní a internetové



← NEMOVITOSTI
SPOLEČNOSTI
HEIMSTADEN
SE V ČESKÉ REPUBLICE
Z VELKÉ ČÁSTI
NACHÁZÍ NA
SEVERNÍ MORAVĚ.

tové připojení apod. Musíte mít vybudovaný výborně fungující mechanismus sběru informací od nájemníků, koordinace oprav, rekonstrukcí i výběru pohledávek.“

Heimstaden přinesl do České republiky koncept tzv. přátelských domovů (friendly homes), které spojují moderní bydlení s vysokou kvalitou služeb.

Od června 2020 v Heimstadenu zřídili bezplatnou zákaznickou linku, spustili nájemnickou mobilní aplikaci a webový portál.

Jan Rafaj dodává: „Díky naší aplikaci vyřeší nájemníci většinu svých dotazů a problémů 24 hodin denně. Navíc je to knihovnička všech relevantních informací o daném nájemním vztahu. Rovněž jsme se vrátili k tzv. domovním asistentům, kdy jeden z nájemníků zajišťuje kontakt s naší firmou. Díky detailní znalosti situace na místě sám může rychleji problém řešit, nebo s pomocí naší firmy problémy řešit. Kromě toho máme rozsáhlý program pro naše nájemníky z řad seniorů. Počínaje terénním pracovníkem určeným pro identifikaci jejich skutečných potřeb a koordinaci jejich řešení až po slevy. Vedle toho provozujeme komunitní centra, podporujeme začínající podnikatele a řadu dalších služeb.“

A jak najít spolehlivého a slušného nájemníka? „Používáme obdobné prověřování, jaké je obvyklé u bank. Zjišťuje se z dostupných rejstříků bezdlužnost a další dostupné informace. Kromě toho se provádí scoring nájemníka podle jeho příjmu. Toto zajišťuje oběma stranám dostatečnou informaci, zda bude nájemník schopen své závazky plnit. Nikdy však stoprocentně nevíme, jak se nájemník bude chovat. Tohle je riziko vždy. Na druhou stranu, máme robustní systém na řešení všech možných problémů, které nájemní vztah může přinést, včetně problémů v sousedských vztazích, jež jsou na řešení asi nejsložitější,“ uzavírá Jan Rafaj.

- jako možná alternativa k investicím do tradičních sektorů komerčních nemovitostí (především do kanceláří a maloobchodu). Důvodem jsou jeho bezpečné základy, kdy primární potřeba bydlet není ohrožena strukturálními změnami v ekonomice. Lákavý je také stabilní výnos z nájemného v kombinaci s dlouhodobě rostoucí cenou nemovitostí," říká Tomáš Jandík, předseda představenstva REICO, investiční společnosti České spořitelny, a dodává, že v České republice se tento segment začíná pozvolna rozvíjet a teprve první uzavřené transakce s prémiovými nemovitostmi ustaví jeho tržní standardy.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ V HLEDÁČKU REALITNÍCH INVESTITORŮ

Podle prosincové analýzy nájemního bydlení v České republice, která vznikla v Institutu strategického investování na Vysoké škole ekonomické v Praze, žije v České republice v nájemním bytě jen 24 procent domácností, v západní Evropě je to ale v průměru 35 procent domácností. Vzhledem ke zvyšování životní úrovně v ČR a rychlému ekonomickému růstu a významu dalších měst jako Brno a Plzeň se dá podle této analýzy očekávat postupné přibližování podílu nájemního bydlení k západoevropskému průměru. Nájemní bydlení čeká renesance také s ohledem na vysoké ceny vlastnického bydlení (zejména v Praze, ale také v Brně) a odlišný životní styl mladé generace, preferující osobní mobilitu před dlouhodobými hypotečními závazky.

Prvním českým investičním fondem, který se zaměřuje výhradně na nájemní bydlení, a to zejména

PRIME YIELDS KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE H2/2020

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI NA HLAVNÍCH NÁKUPNÍCH TŘÍDÁCH V PRAZE (HIGH-STREET PROPERTIES)	4,00 %
KANCELÁŘSKÉ BUDOVY TŘÍDY A	4,25 %
PRŮMYSLOVÉ A SKLADOVÉ NEMOVITOSTI TŘÍDY A	5,25 %
NÁKUPNÍ CENTRA TŘÍDY A	5,25 %
RETAIL PARKY	6,00 %

ZDROJ: JLL CZECH REPUBLIC, 2/2021

v regionech, je Fond českého bydlení, založený v polovině roku 2018. Podle Davida Fogada, manažera fondu, patří k přednostem takové investice pravidelný nájemní výnos, který zajišťuje stálé cash flow, a historicky nízké výkyvy hodnoty rezidenčních nemovitostí na úrovni jednotek procent ročně. „Trh nájemního bydlení navíc projevuje známky relativně necyklického trhu, což znamená, že není příliš navázan na hospodářský cyklus, jako je tomu u průmyslových, komerčních nebo administrativních nemovitostí. Poptávka po nájemním bydlení může v časech hospodářského útlumu nebo propadu dokonce narůst, protože se často zhoršuje dostupnost vlastnického bydlení (růst nezaměstnanosti, pokles mezd, nejistota).“

„V regionech se trh nájemního bydlení vyvíjí mnohem přirozeněji, jelikož ho nedeformují fenomény jako krátkodobé pronájmy v hlavním městě. Regiony ►

INZERCE



REZIDENCE
RADIMOVA

PRAHA 6 - BŘEVNOV

PŘÍMO U PARKU
KAJETÁNKA

rezidence-radimova.cz

EK013512

geosan
DEVELOPMENT



► jsou navíc atraktivní pro investory cílící na vyšší výnos z nájemného. Není neobvyklé dosáhnout výnosu v násobcích toho, co je možné dosáhnout v Praze,” říká Jakub Kořínek, spoluzakladatel Fondu českého bydlení. „Výnos je důležitý i z pohledu bankovního financování, jelikož každá banka posuzuje u investiční nemovitosti zejména její schopnost generovat výnos, který bude dostatečně pokrývat případné splátky úvěru. Diverzifikace portfolia napříč regiony navíc minimalizuje rizika spojená s vytvářením cenových bublin nebo zhoršením socioekonomické situace v konkrétní lokalitě. Proto budeme i nadále pokračovat v nastavené akviziční strategii, tedy kupovat výnosově atraktivní bytové domy v regionech ČR. Primárně se zaměříme na krajská a okresní města, ale zajímají nás i další lokality se stabilní socioekonomickou situací a fungujícím trhem nájemního bydlení. Pokud bychom se bavili konkrétně, tak dlouhodobě se zajímáme například o Jihlavu, Olomouc, Hradec Králové nebo Pardubice. Z lokalit pak určitě oblast severních Čech, severní Moravy a Kraj Vysočina. Nicméně jsme otevření všem příležitostem,” přibližuje strategii fondu Kořínek.

↑ UŽ V LÉTĚ BUDOU NA PRAŽSKÉM BARRANDOVĚ PŘIPRAVENY K NASTĚHOVÁNÍ NOVÉ NÁJEMNÍ BYTY. PROJEKT ODDARTOVAL SPOLUPRÁCI SPOLEČNOSTÍ ZEITGEIST ASSET MANAGEMENT A FINEP.

ZÁJEM O DEVELOPERSKÉ PROJEKTY STOUPÁ

Zájmu realitních investorů se snaží vyjit vstříc také developerské společnosti, které kromě výstavby bytů určených k prodeji do osobního vlastnictví začaly připravovat i první projekty určené pro dlouhodobý pronájem.

První vlašťovkou byl v říjnu 2020 oznámený prodej 70 bytů v bytovém domě na pražském Barrandově developera Finep společnosti Zeitgeist Asset Management. Touto formou spolupráce se s velkou pravděpodobností vydají i další developerské firmy. Na investiční trh by měly být v tomto roce uvedeny další tři projekty nájemního bydlení.

Vzhledem k tomu, že projekty nájemního bydlení se volbou lokality a strukturou bytů liší od těch do osobního vlastnictví, je potřeba, aby investiční partner vstoupil do projektu co nejdříve. „Jednání zahajujeme již před získáním územního rozhodnutí. Příprava projektu, který je od počátku stavebně i projektově připravován pro nájemní bydlení, má svá specifika. Jde o jinou skladbu bytů, jiné dispozice (například neprůchozí pokoje) nebo i větší zastoupení společných prostor pro budoucí služby pro

NÁJEMNÍ TRH JE V ČR NA VZESTUPU A VÝZNAMNOU ROLI V NĚM HRAJÍ DROBNÍ INVESTOŘI. SÍLÍ VŠAK POZORNOST ZE STRANY INVESTITČNÍCH SKUPIN A NEMOVITOSTNÍCH FONDŮ.

nájemníky," popisuje specifika projektu nájemního bydlení David Jirušek, mluvčí společnosti Finep. Podle něj bude Finep stavět nájemní projekty v blízkosti páteřních linek MHD, které jsou nedaleko kancelářských komplexů. Aktuálně má tento developer v Praze dvě lokality, kde výstavbu nájemního bydlení zvažuje.

Developerská společnost Trigema nyní staví projekt nájemního bydlení, který nese název Fragment. Marcel Soural, předseda představenstva Trigemy, říká, že shoda s případným investorem je nutná v celé řadě hledisek: „Ohledně nabízené ceny, předchozích zkušeností a celkového záměru. Představa investičního partnera musí odpovídat tomu, s jakou vizí jsme do projektu vstupovali my sami. Konkrétně třeba v tom, jak lokalitu celkově vnímáme a jak by se měla dále rozvíjet.“

Podle Davida Mazáčka, ředitele Institutu strategického investování na Vysoké škole ekonomické v Praze, má spolupráce developera a stejně naladěného, zkušeného a dlouhodobého realitního investora řadu výhod. „Z pohledu developera taková spolupráce na developementu nájemního bydlení zajistí cash

flow připravovaného projektu, předprodej a v případě vícefázových rezidenčních projektů i výrazné urychlení realizace, protože bude možné stavět několik etap najednou. Od vypuknutí koronavirové pandemie sledujeme výrazné zvýšení zájmu českých i zahraničních investorů a investičních skupin o nájemní bydlení," říká David Mazáček a zároveň zmiňuje i překážky, které zatím většímu rozvoji institucionálního nájemního bydlení brání. Jde především o problematiku DPH výstavby nájemních bytů, velmi malou pravděpodobnost eurového financování, menší nabídku projektů určených k nájemnímu bydlení, v porovnání s Polskem nižší yieldy a nedostatek ověřených operátorů portfolií nájemních bytů. „Přesto podle mého názoru český trh jasně směřuje k rozvoji nájemního bydlení jako institucionálního investičního produktu," dodává David Mazáček.

INZERCE

Moderní bydlení pro mladé rodiny

- nové byty 1+kk – 5+kk s balkony a terasami
- školka a hřiště v době nastěhování
- kolárna s myčkou na kola a kočárky
- nízkoenergetický standard – úspora energií až o 32 %

2. etapa v prodeji od dubna 2021

AlbatrosKbely.cz

Albatros

Homes by
SKANSKA

I domy mohou vyprávět různé příběhy

Text | Jana Hrabětová

Foto | archiv redakce



↑ O TOM, ŽE NA OKOLÍ DOMOVA ZÁLEŽÍ A PROSTOR PRO RELAXACI DĚTÍ I DOSPĚLÝCH JE DŮLEŽITÝ NEJEN V ČASE PANDEMIE, NIKDO NEPOCHYBUJE. MNOŽÍ DEVELOPEŘI, NAPŘÍKLAD SKANSKA REALITY, NA TO PŘI PLÁNOVÁNÍ REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ I MYSLÍ.



↑ ZE STATISTIK, KTERÉ SI VEDE SPOLEČNOST GEOSAN DEVELOPMENT, MIMO JINÉ VYPLYNULO, ŽE PRAŽSKÉ BYTY VE VYŠŠÍM SEGMENTU SI V JEJÍCH PROJEKTECH KUPUJÍ LIDÉ VE VĚKU 50–60 LET (31 %), NÁSLEDOVÁNÍ KATEGORIEMI 25–35 LET A 40–50 LET (TY MÁÍ SHODNĚ PO 26 %). V 90 PROCENTECH JSOU KUPUJÍCÍMI ČEŠI.



↑ VELIKOSTÍ I ARCHITEKTONICKÝM NÁVRHEM SE LIŠÍ TŘI TYPY ŘADOVÝCH DOMŮ, KTERÉ ROSTOU V RÁMCÍ DRUHÉ ETAPY VÝSTAVBY V ULICI NA POMEZÍ V PRAŽSKÝCH KOŠÍŘÍCH. NENÍ DIVU, VŽDYŤ POCHÁZEJÍ Z "PERA" DVOU TUZEMSKÝCH A JEDNOHO ZAHRANIČNÍHO ATELIÉRU. TO VŠE POD TAKTOVKOU KKCG REAL ESTATE.



↑ ZLÍ JAZYKOVÉ TVRDÍ, ŽE ZAJÍMAVÉ PROJEKTY SE STAVÍ JEN V PRAZE. S TÍM BY ALE NESOUHLASILA POROTA SOUTĚŽE BEST OF REALTY, KTERÁ V JEDNÉ Z KATEGORIÍ PŘÍŘKLA VÍTĚZSTVÍ PARKU MASARYKOVA V LIBERCI.



↑ MNOHO VIL NA PRAŽSKÉ OŘECHOVCE BYLO STAVĚNO PŘEDNÍMI ČESKÝMI ARCHITEKTY, A PATŘÍ TAK MEZI PERLY ARCHITEKTURY 20. LET 20. STOLETÍ. MAISON OŘECHOVKA OD PENTA RE JIM BUDE DOBRÝM SOUSEDEM.



† TAKY VÁM VRTÁ HLAVOU, PROČ SE BYTOVÝ PROJEKT ZAHÁLKA JMENUJE PRÁVĚ TAK, JAK SE JMENUJE? LENOŠENÍ EVOKUJÍCÍ JMÉNO PRÝ ZÍSKAL DÍKY TOMU, ŽE JE ZASAZEN DO PŘÍRODY, A VYBÍZÍ TUDIŽ K ODDYCHU, KLIDNÉ PROCHÁZCE ČI PIKNIKU U MODŘANSKÉHO BŘEHU VLTAVY. KOMU JE ALE ZAHÁLKA CIZÍ, MŮŽE ŠLÁPNOUT DO PEDÁLŮ, U VLTAVY NASADIT IN-LINE BRUSLE ČI SE VYDAT, AŽ SITUACE DOVOLÍ, NA GOLF.



† PŘÁTELÉ S CHALUPOU JSOU V DOBĚ TÉMĚŘ UZAVŘENÝCH HRANIC NAD ZLATO. A KDYŽ JE NEMÁME, NEZBÝVÁ NIC JINÉHO, NEŽ SE POOHLÉDNOUT PO VLASTNÍ. O TOM VÍ SVĚ I SPOLEČNOST BIDLI, KTERÁ NA RAZANTNÍ ZVÝŠENÍ POPTÁVKY PO REKREAČNÍCH OBJEKTECH ZAREAGOVALA ZAJÍMAVOU NABÍDKOU CHALUP V KOPCÍCH I NÍŽINÁCH. ZÁKON TRHU JE VŠAK NEÚPROSNÝ – ZVÝŠENÁ POPTÁVKA ZNAMENÁ RŮST CEN NEMOVITOSTÍ, O KTERÉ JE NEJVĚTŠÍ ZÁJEM.

INZERCE

www.dvatomy.cz

DVA DOMY

JEDEN KARLÍN

Karlín Group

EK013559

Home office ovlivňuje i plány developerů

Text | Judita Čapková

Foto | Skanska Reality

K



Každý desátý obyvatel České republiky doma v rámci home officu pracuje na pohovce nebo v posteli. Důvody jsou různé – malým prostorem či nedostatečným vybavením bytu počínaje a velkým počtem členů domácnosti pracujících nebo učících se distančně konče. Lidé se pak kvůli nedostatku místa uchylují, kam se v danou chvíli dá.

Podle aktuálního průzkumu společnosti Skanska celá třetina lidí pracujících z domova k tomu nemá vhodné podmínky a v důsledku špatné volby pracovního místa si tak zadělává na zdravotní potíže.

Kdo nemá pracovnu, často končí u jídelního stolu. Přestože ani toto pracoviště není optimálním řešením, podle průzkumu ho využívá 16 procent dotazovaných a častěji k nim patří ženy.

„Tradiční jídelní židle, k níž se mnozí v home officu uchylují, logicky nesplňuje to, co by měla plnit židle kancelářská. Jídelní stůl může být vůči ní i relativně vysoký, proto se mohou snadno přetěžovat svaly šíje a krční páteře i předloktí, snadno ztuhne hrudní páteř,“ vysvětluje Tomáš Rychnovský, známý český fyzioterapeut a autor knihy Každá bolest má svou příčinu.

INZERCE

NEŽIJTE V DOMOVECH S PLÍSNĚMI

BIOREPEL® – Biologický přípravek k potlačování nežádoucích plísní na zdech v našich domovech. Jedinečná biotechnologie nezamožuje okolí. BIOREPEL® přímým parazitismem likviduje plísně. Obytné místnosti jsou při i po aplikaci ihned obyvatelné.

CHYTRÁ HOUBA

BIOREPEL® koupíte v prodejnách barev a laků, drogeriích, které prodávají barvy nebo v řetězcích v oddělení barev.

Výrobce: Biopreparáty, spol. s r.o.,
Tylišovská 772/1, 160 00 Praha 6, infolinka: 728 814 202

Používejte biocidy bezpečným způsobem.

Před použitím si vždy přečtete označení a informace o přípravku.



Rychnovský varuje i před trávením pracovního dne na gauči či v posteli, což si oblíbilo 12 procent lidí do 35 let. „Nevhodnost práce vleže spočívá zejména v tom, že je při ní krční a horní hrudní páteř vlastně pořád nahnábená. Pokud jsme si tuto „pracovní“ polohu oblíbili, je třeba tělo vhodným cvičením narovnávat. Jinak se mohou omezovat pohyby žeber při dýchání a to přispívá k přetížení šíje, krční páteře i ramen a bederní páteře,“ dodává fyzioterapeut Rychnovský.

Z domova pracujeme už rok. A přestože podle průzkumu společnosti Skanska nadpoloviční většina respondentů (58 procent) důvěřuje svému zaměstnavateli, že se postará o bezpečnost pracoviště, z domova raději pracuje přes 40 procent dotázaných. Zhruba stejný počet lidí hodlá v tomto režimu i pokračovat, a tento trend se tudíž začíná odrážet v plánech některých rezidenčních developerů. „Častější využívání home officu se jednoznačně propadlo do poptávky. Lidé se při výběru nového domova mnohem více zajímají právě o to, jak se jim bude pracovat. V každém námi postaveném bytě proto nově vyhrazuje místo určené pro pracovní stůl,“ říká Renata Vildomcová, ředitelka odboru komunikace a marketingu Skanska Reality.

A jak by takové domácí pracoviště mělo vlastně vypadat? Jen místo pro správně vysoký stůl a kvalitní židle rozhodně nestačí. „Požadavkům na práci z domova je třeba uzpůsobit dispozice bytu a připravit i dostatečný počet elektrických zásuvek či datový kabel. Důležité je myslet také na možnost větrání a dostatečné osvětlení domácí kanceláře. Správnou židli si však už musí každý pořídit sám,“ podotýká s úsměvem Renata Vildomcová.

Ani ty nejlepší pracovní podmínky však všechno nespasí. Důležité je také zdravé držení těla – při sedu se mimo jiné naučit povolit ramena a dýchat do dolní části břicha, občas se protáhnout nebo si zacvičit. A tady přichází na řadu v rezidenčních nemovitostech známé rčení: „Domov znamená více než jen metry čtvereční.“ Ukazuje se totiž, jak důležitý je veřejný prostor v místě, v němž poslední rok trávíme více času, než bychom nejspíš chtěli. Mít na dosah wokoutové hřiště, příjemný park nebo cyklostezku se za současné situace jeví jako výhra. Krátká přestávka vyplněná pohybem na čerstvém vzduchu přispěje k prokrvení mozku, zvýší pracovní výkon, a navíc působí jako prevence proti neduhům duše i těla.

Dalo se ale čekat – a průzkum to i potvrdil –, že práce z domova nevyhovuje všem. Zatímco ve věkových skupinách od 18 do 35 let je s ní spokojeno téměř 44 procent respondentů, u lidí nad 54 let už je to jen necelých 27 procent. A spokojenost se liší i kraj od kraje. Nejčastěji si práci z domova užívají obyvatelé Libereckého kraje (46 procent) a Pražané (44 procent). Nejméně (20 procent) pak vyhovuje lidem ve Zlínském kraji. Práce z domova ovšem přináší i další aspekty a otvírá překvapivé kariérní příležitosti. Jak zmiňuje Evžen Dolgunow, který se ve společnosti Hays Czech Republic specializuje na vyhledávání pracovníků v oboru stavebnictví a nemovitosti, on-line komunikační platformy poskytují mnohem větší šanci introvertům a juniorům sdílet své názory a nápady. „Právě při on-line schůzce se totiž takřka vytrácí „osobnostní element“ a to znamená, že každá myšlenka má stejnou váhu a důležitost, nezávisle na věku, pohlaví nebo senioritě. Lépe to umožňuje prosadit nápady v týmu nebo firmě.“

Je zřejmé, že práce z domova jen tak neodezní a mnozí si ji budou chtít v určité míře zachovat i nadále. „Ze získaných dat víme, že práce z domova vyhovuje více ženám než mužům, a to ve 36, respektive 32 procentech. Využívat ji do budoucna ale paradoxně plánují častěji právě muži, a to hned 48 procent z nich. U žen má stejné plány jen necelá třetina respondentek,“ komentuje výsledky průzkumu Renata Vildomcová.



Nová řada myček Gorenje SmartFlex pro bezchybně čisté nádobí

Skvěle připravené jídlo si žádá dokonale čistý talíř i bezchybně čisté a lesklé příbory a sklo. Službu nade vše vám poskytne nová myčka z řady Gorenje SmartFlex s velmi nadstandardní kapacitou až 16 sad nádobí, třemi koši a třemi ostřikovacími rameny. S funkcí SpeedWash ušetříte čas – hodinový program můžete zkrátit na rekordních 15 minut. Takže i když si pozvete na oslavu spoustu hostů, nestane se vám, že nebudete mít na čem podávat dezert. Pokud vám leží na srdci opravdu důkladná čistota a bezpečí, je tu funkce ExtraHygiene. Funkce TotalDry zase zabezpečí dokonale suché nádobí bez kapek vody s úsporou energie i času. Myčka má samočisticí filtr a tichý inverterový motor PowerDrive.

cz.gorenje.com



NOVÉ MYČKY
GORENJE SmartFlex

Paradoxy realitního trhu v čase pandemie

Text | Zdenka Klapalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
Foto | archiv Zdenky Klapalové

rávě uběhl rok, co sledujeme důsledky příletu „černé labutě“, nepředvídatelné a neočekávané situace, která má mimořádný dopad na náš svět i každého z nás osobně. Člověk na nečekané negativní události reaguje šokem, následným popřením, bagatelizací, poté přichází fáze přijetí skutečnosti a ideálně hledání východiska, řešení.

Stejně tomu bylo i v tomto případě. Dosud neznámá situace mnohé z nás zaskočila, paralyzovala. Objevila se řada prohlášení, která reálná rizika odmítala, podceňovala či zcela popírala. Je to pochopitelné. Nicméně časem postupně docházelo k racionálnímu pohledu na situaci. Došlo nám, že pandemie nás ovlivní na delší dobu, než jsme čekali, a že je do značné míry i na nás, abychom se adaptovali a hledali vhodná řešení.

O HLEDÁNÍ

Není to poprvé, co realitní segment vykázal mimořádnou odolnost. Uplynulý rok opět ukázal životaschopnost realitního trhu a jeho účastníků.

Řada subjektů se v krizové době dokázala velmi rychle aktivizovat a přizpůsobit nové situaci a mnozí našli nové příležitosti. Řetězce a on-line obchody zajistily, aby nedošlo k výpadku zboží, čímž výrazně pomohly zklidnit prvotní kritickou situaci. Dodávko-

vé služby jely naplno a Češi začali nakupovat on-line. Přizpůsobili se i maloobchodníci s výdejními okénky.

V pracovních prostorech byla přijata rychlá a flexibilní opatření. Pracovníci správy nemovitostí svěřené objekty okamžitě adaptovali na nový provozní režim, aby plochy a veřejné prostory odpovídaly potřebným podmínkám a novým pravidlům. Například v oblasti kanceláří bylo nutné zahájit změny dispozičních řešení, aplikovat provozně bezpečnostní opatření, umožnit žádoucí rozestupy, rotaci týmů. Objevila se potřeba zajistit mnoho pracovních činností z domovů. Investovalo se do technologií. Bylo nutné sledovat v reálném čase požadavky klientů, neboť řada realitních činností vyžaduje permanentní kontakt a informovanost.

Poradci z řad realitních či advokátních kanceláří zpracovávali doporučení, profesní sdružení se aktivovala, poskytovala podporu pro své členy a hájila jejich zájmy.

POZITIVNÍ ZMĚNY A PŘÍNOSY

Nepředvídatelné situace pochopitelně nasmartují pokrok a urychlují i pozitivní změny. Díváme se intenzivněji na budovy z pohledu bezpečnosti a ochrany zdraví, aplikujeme nové technologie, vnímáme velký zájem o možnosti virtuálních setkání. On-line objednávky ze zavřených restaurací se staly standardem, stejně jako cvičení doma s trenérem, který na dálku kontroluje a koučuje. Téměř každý hledá nové cesty, jak se dostat co nejbližší k zákazníkovi.

V případě nemovitostí bylo nutné hledat shodu mezi majiteli a nájemníky tak, aby se udržely dobré obchodní vztahy. Nešlo jen o využití státní pomoci, ale hledání kompromisu, který vyžaduje vstřícnost obou stran. V mnoha případech tak došlo k posílení vzájemných vazeb a loajality nájemníků vůči pronajímatelům. Pro představu, jeden z našich nejvýznamnějších klientů díky svému individuálnímu přístupu ke svým nemovitostem vyšel v meziročním srovnání prakticky nezasažen. Většina dalších majitelů proje-

vila pochopení, dali nájemníkům čas, jednali a hledali společně řešení, jak nájemníky udržet v době opatření i do budoucna.

CO JSME SE NAUČILI A UČÍME

Veškeré aktivity v nově vzniklé situaci vyžadují kreativní přístup, jiný pohled. Mění se paradigma, které nás nutí přemýšlet „jinak“.

Je předčasné hodnotit, jak jsme obstáli, navíc ještě není pandemie za námi. Ale už teď můžeme říci, že krize nám v mnoha ohledech pomohla vážit si času, vztahů, nových forem komunikace a naučila nás vzájemnému respektu a ohleduplnosti. Na významu nabyly služby, které byly před pandemií vnímány jako standardní, samozřejmé. Například správa nemovitostí. Property manažeři se stali doslova službou v první linii.

Potvrdilo se, že každý segment na trhu prožívá cykly. Jsme svědky boomu logistiky, skladových areálů, prostor pro „last mile delivery“.

Pro řadu společností je současná doba příležitostí. Registrujeme zájemce o obchodní prostory na atraktivních místech, sledujeme expanzi „mladých“ společností, start-upů. Každá změna na trhu přináší náměty pro aktivní a flexibilní subjekty.

Čím dál více se setkáváme se zájmem zaměstnanců vrátit se zpět do kanceláří, sdílet s kolegy, setkávat se s týmem, oddělit svůj osobní život od pracovního. Projevuje se únava z nedostatku sociálních kontaktů a podnětů.

STAV REALITNÍHO TRHU DNEŠNÍCH DNŮ

Realitní trh a jeho trendy jsou výsledkem celého komplexu faktorů. Zaznamenali jsme sice pokles poptávky a cen v turisticky exponovaných oblastech, zejména v Praze 1, ale vidíme naopak růst cen a zájmu o domácí turistiku ve všech regionech. Praha je

ZDENKA KLAPALOVÁ,
PREZIDENTKA ASOCIACE PRO
ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ



i nadále magnetem a stále přináší pracovní příležitosti v nově rostoucích segmentech. Monetární politika a s ní spojené obavy vedou k tomu, že byty se stále kupují i s očekáváním nižších výnosů. Nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů tomu napomáhají. Vedle toho trvá zájem občanů o kvalitní bydlení.

Trvalý nedostatek produktů a přebytek investičních zdrojů vede k tomu, že ceny komerčních produktů nijak neklesly. Jen naše společnost prodala v roce 2020 přes dvacet nemovitostí v Praze i v regionech a několik dalších nemovitostí je v nabídce. Zájem je zkrátka vyšší, nežli je možno uspokojit.

Obstáli jsme, mnohemu se naučili, možná si to zatím neuvědomujeme. Až s odstupem času zjistíme, kam nás pandemie posunula. Chápeme, že technologie jsou nutné a umožňují nám efektivní spojení. Zároveň cítíme, že osobní kontakt je nenahraditelný. Těšíme se na možnost podnikat, pracovat, bavit se a žít, jak jsme byli zvyklí. Nemovitosti, ať již komerční, rezidenční, volnočasové či průmyslové, nám vytváří prostor. A jejich stavitelé a majitelé jsou si toho vědomi.

Negativních zpráv je příliš mnoho a ztrácí se dobré. Neinformujeme se dostatečně o všem, co se nám v rámci našeho segmentu podařilo a kde jsme úspěšili. Přitom toho není málo. Můžeme vnímat jako paradox, ale možná si s odstupem času budeme pamtovat více toho pozitivního, co nám v rámci realitního trhu doba přinesla.

INZERCE

KUCHYNĚ
gorenje

Technologie provázané
kulinářskou fantazií



EKO1334

Flexibita je v krizi klíčová

Text | Jana Hrabětová

Foto | archiv redakce

K

aždý doufá, že se brzy podaří zvládnout pandemii koronaviru a svět se co nejvíce přiblíží k normálu. Jak ale bude ten nový normál vypadat?

Změny, k nimž v našich životech došlo v průběhu uplynulých dvanácti měsíců, jsou patrné na každém kroku, a to nejen v organizaci osobního života, ale i pracovního prostoru a celkovém režimu. Obrovské množství lidí začalo ze dne na den pracovat ze svých domovů či chalup, kanceláře potemněly. Nastal boom on-line konektivity. Řada firem, od stavitelů přes vlastníky až po nájemce administrativních budov, tak nyní stojí před otázkou, jaký zaujmout postoj k dalšímu využívání kanceláří. A otázky, které spolu s tím vyvstávají, jsou nasnadě...

Bude i po pandemii přetrvávat zájem o práci z domova? Nebo převládne fakt, že člověk je tvor společenský a sociální interakci potřebuje i v pracovním životě? Pokud ano, proběhne návrat do kanceláří za stejných podmínek a ve stejném objemu jako dřív? Či se ke slovu přihlásí hybridní model, a kanceláře tak zůstanou místem určeným pro osobní komunikaci, budování firemní kultury a loajality, sounáležitosti s kolegy, vyměňování si názorů a zkušeností?

FLEXIBILITA A MODERNÍ TECHNOLOGIE – HORKÉ TÉMA

Ať tak či onak, je nesporné, že řada firem bude nucena provést změny v uspořádání kanceláří a přehodnotit celý systém svého fungování. Bude muset vytvořit různorodé pracovní prostředí, kam se zaměst-



nanci budou chtít vracet. Podle realitně-poradenské společnosti CBRE by se firmy měly při přetváření pracovního prostoru zaměřit na několik oblastí. Především jsou to flexibilita, moderní technologie a vytvoření prostoru pro komunikaci. „Budoucnost kanceláří spočívá ve vytvoření komunitní platformy. Postupně dojde ke zmenšování prostor pro individuální práci. Naopak více místa bude vyčleněno pro schůzky, kreativní brainstorming a neformální setkávání. Přibudou i klidové a relaxační zóny. Lidé budou do kanceláře chodit pro radu, popovídat si a zjistit, co se děje, čím firma žije,“ říká Filip Muška, specialista na pracovní prostředí v CBRE. Tomu odpovídají například i plány poradenské společnosti TPA. „Jsme přesvědčeni, že v postcovidové době nebude již koncepce našich kanceláří zcela vyhovovat. Režim home office se stane běžnou součástí naší práce – nad jeho rozsahem ale stále diskutujeme. Naše profese je totiž hodně týmová, takže vzájemné setkávání je nezbytné,“ popisuje situaci v poradenské firmě její ředitel a partner Rostislav Kuneš.

136 000

metrů čtverečních kanceláří je na území Prahy aktuálně ve výstavbě pro následující dva roky. Zhruba 30 procent z tohoto objemu už našlo své nájemce. (ZDROJ: COLLIERS)

↓ JAK KRIZE UKAZUJE, FLEXIBILITA A KOMUNITA BUDOU DŮLEŽITÝMI ASPEKTY BUDOUCÍCH PRACOVNÍCH STYLŮ. JEDNÍM Z ADMINISTRATIVNÍCH PROJEKTŮ, KTERÉ NA SITUACI REAGUJÍ, JE MYHIVE PALMOVKA V PRAZE 8 SPOLEČNOSTI IMMOFINANZ. ŠPIČKOVÉ KANCELÁŘE V MODERNÍM KONCEPTU MYHIVE NABÍDNOU INDIVIDUÁLNÍ ŘEŠENÍ, KTERÁ VYHOVÍ POTŘEBÁM JAK MALÝCH KANCELÁŘÍ PRO JEDNU OSOBU, TAK VELKÝM KORPORACÍM.



VLAK, KTERÝ NEUJEL

Některé firmy už k podobným změnám předvídavě přistoupily ještě před pandemií, a tak dnes mají slušný náskok. „Dokončili jsme velkou rekonstrukci kancelářských prostor zrovna před vypuknutím pandemie. Zohlednili jsme trend digitalizace, změnili styl řízení, dali větší prostor pracovním skupinám a také vytvořili prostory pro table-sharing. Zasedací místnosti jsou multifunkční, jsou vybaveny například audiovizuální technikou pro pořádání telekonferencí, interaktivními tabulemi, nechybí v nich ani relaxační zóna. K předchozímu systému práce se zcela jistě nevrátíme, transformace do jiného systému fungování se osvědčila. Budeme pracovat dál v režimu vyššího podílu meetingů bez fyzické přítomnosti. Například topmanagement

se schází k pravidelným on-line meetingům ze všech koutů republiky,” říká David Čepek, jednatel Linde Material Handling Česká republika.

Jiné společnosti ale už z podstaty svého byznysu zůstanou u dřívějšího modelu, tedy trávení většiny pracovního času v kancelářích. „Počítáme s návratem k tradičnímu systému práce. Home office u nás není standardní s ohledem na povahu naší činnosti, kdy kolegové z týmu potřebují intenzivně konzultovat pracovní postupy a využívat naše profesionální technické vybavení. Naší velkou výhodou ale je, že nemáme kanceláře typu open space,” shrnuje Tereza Čechová, HR specialista architektonické a projektovní kanceláře Obermeyer Helika.

TREND PODPRONÁJMŮ

Některé firmy se již vloni rozhodly část svých nevyužívaných prostor na určitou dobu podpronajmout. Velmi často svým subdodavatelům, případně obchodním partnerům nebo i bývalým kolegům, které dobře znají. A dá se očekávat, že trend podpronájmů v le-

tošním roce nejspíš ještě poroste. „Ačkoli firmy řeší efektivitu nákladů na v této době méně obsazené kancelářské prostory, zatím vesměs nepřijímají žádná zásadní rozhodnutí o omezení podlahové plochy a z velké části vyčkávají s redukcí prostor do doby snad brzkého návratu k původním předcovidovým podmínkám. Proto také tam, kde je to možné, uzavírají na část svých prostor jen krátkodobé podnájemní smlouvy,” přibližuje situaci na kancelářském trhu Jiří Kučera, ředitel realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties.

I když se způsob využití kanceláří jednoznačně mění, poptávka po kvalitních projektech přetrvává. To potvrzuje i Tal Roma, Chief Operations Officer AFI Europe Czech Republic: „Naše plány na kancelářském trhu jsme v souvislosti s pandemií koronaviru nemuseli nijak zásadně měnit. Výstavbu budovy AFI City 1 v Praze 9 se nám podařilo dokončit podle plánu vloni v září a chystáme zahájení výstavby AFI City 2. Home office se může jevit jako zajímavý trend, nicméně společnosti i zaměstnanci ho vnímají jako dočasný či příležitostný způsob práce. Jakmile to podmínky dovolí, chtějí se vrátit k přímému kontaktu a práci v kanceláři.” Obdobně vidí situaci i Eduard Forejt, CRE, Development Director společnosti Passerinvest Group: „Dlouhodobě udržitelný městský urbanismus je součástí DNA naší firmy již několik let a je vidět, že to je správný směr, který je bezpochyby přínosem pro celé město, obyvatele a zákazníky. V duchu „města krátkých vzdáleností“ plánujeme i další naše projekty. Je zřejmé, že k určitým změnám v plánování výstavby kancelářských objektů dojde. S jistotou lze například očekávat tlak na bezdotyková řešení ovládacích prvků v budovách, kontrolní protiviřová zařízení vstupujících do budovy a podobně. Nicméně vše bude ještě otázkou hledání vhodného kompromisu mezi kontrolou a svobodou uživatelů budov, kterou si do jisté míry volí sami nájemci. I proto s klienty vždy jednáme zcela otevřeně a podmínky užívání budov jsou dány hned v počátku obchodní spolupráce.”

Zmiňované úpravy budou sice znamenat nemalé investice, do budoucna ale zaručí maximální univerzálnost prostor. Developerovi i firmám pak přinesou potřebnou flexibilitu a v případě dynamického růstu nájemce nevystane potřeba stěhovat se jinam. ■

Česku dochází dech. Je na vině jen omezená výstavba?

Text | Ondřej Vlk, Knight Frank

Infografika | archiv redakce



posledních měsících se kvůli dopadům pandemie koronaviru stále častěji hovoří o budoucnosti kanceláří. Objevují se různé názory, často velmi extrémní a protichůdné: od těch, že se potřeba kanceláří velmi drasticky sníží, až po zcela opačné, a to že kvůli potřebě zachování dostatečných odstupů v kancelářích bude naopak potřeba prostor větší než doposud. Věříme, že pravda bude někde uprostřed a že po pomnutí pandemie se kancelářský trh vrátí tam, kde byl před ní – tedy do stavu, kdy mnohé mezinárodní firmy hledají alespoň částečnou úsporu a otevírají pobočky ve střední a východní Evropě.

U velkých korporací bývá obvyklé, že si porovnávají možnosti v jednotlivých zemích. Ostatně, mají z čeho vybírat: v zemích CEE5 (Maďarsko, Polsko, Rumunsko, Slovensko a Česká republika) mají k dispozici okolo 25 milionů metrů čtverečních moderních kancelářských ploch. Na jednu stranu v Česku je téměř pětina z tohoto objemu – v Praze, Brně a Ostravě je dohromady 4,625 milionu metrů čtverečních kanceláří –, na druhou stranu Česko pomalu začíná hrát „druhé housle“. A to zejména v případě nové výstavby.

V regionu bylo ke konci roku 2020 ve výstavbě téměř 2,5 milionu metrů čtverečních kanceláří, z toho pouze

1 BUDOVA PARKVIEW PODLE NÁVRHU STUDIA RICHARD MEIER & PARTNERS ARCHITECTS PATŘÍ K PROJEKTŮM, KTERÉ BYLY V TUZEMSKÉ METROPOLI DOKONČENY V ROCE 2020. PODEPSÁNA JE POD NÍM ČESKÁ POBOČKA SPOLEČNOSTI SKANSKA. TA MÁ BOHATÉ ZKUŠENOSTI S VÝSTAVBOU KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ TAKÉ U NAŠICH SOUSEDŮ, NAPŘÍKLAD V MAĎARSKU A POLSKU.

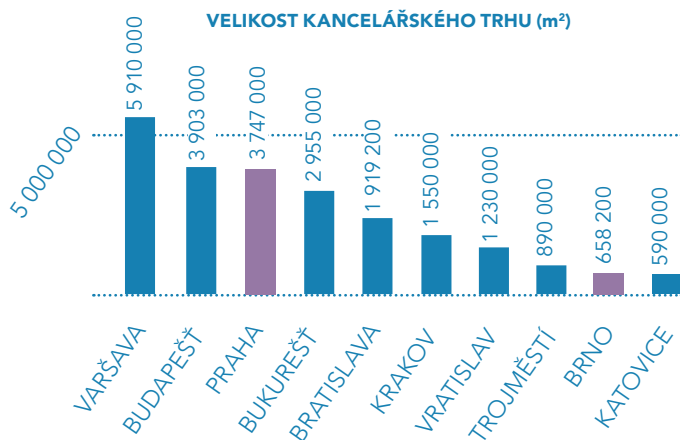
182 tisíc metrů čtverečních připadlo na Česko. Tedy ani ne 7,5 procenta z celkového objemu výstavby.

Přitom z hlediska momentální neobsazenosti je na tom Praha, potažmo celá republika, v průměru lépe než zbytek zemí CEE5, kde průměrná neobsazenost dosahovala 10,2 procenta. Například v Polsku byla neobsazenost v průměru 11,3 procenta, v Česku jen 7,6 procenta. I z toho důvodu je nízká míra výstavby v ČR poměrně zarážející.

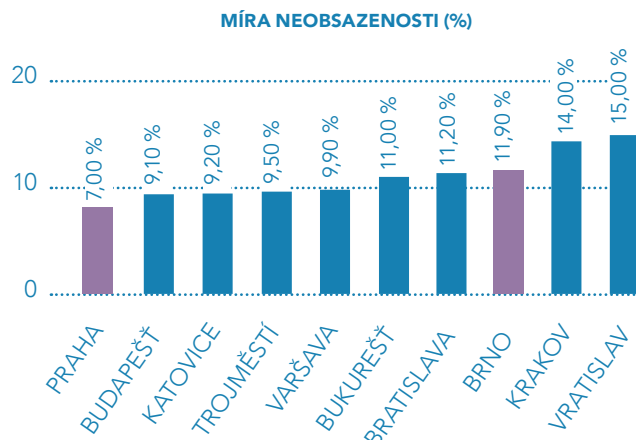
PROČ ZAOSTÁVÁME?

V samotné Praze bylo ke konci loňského roku ve výstavbě 136 400 metrů čtverečních kanceláří, což je stejný objem jako v polské Vratislavi, jejíž trh je však celkově oproti Praze třetinový a neobsazenost naopak dvojnásobná. Více se staví nejen ve všech metropolích včetně Bratislavy (145 300 metrů čtverečních), ale i prakticky ve všech regionálních městech Polska – od již zmíněné Vratislavi až po Krakov (280 000 metrů čtverečních). Varšava je potom o několik kroků napřed, ve výstavbě zde bylo ke konci roku 576 000 metrů čtverečních kanceláří.

Ještě více vyniká omezená výstavba v ČR při porovnání objemu ploch ve výstavbě s velikostí daného trhu. V Praze je to pouhých 3,6 procenta, v Brně pak 6,9 procenta. V Ostravě se pak pro jistotu nové kanceláře momentálně vůbec nestaví, více projektů se



ZDROJ: KNIGHT FRANK



ZDROJ: KNIGHT FRANK

připravuje například v Olomouci, která má ve srovnání s Ostravou trh v řádu jednotek moderních kancelářských budov. Jediným trhem, který se pohybuje na podobné (neslavné) úrovni, je Budapešť, která se svými 174 000 metrů čtverečních na trh přidá 4,5 procenta ploch. Bratislava se nám pak vzdaluje s navýšením ploch o 7,6 procenta, Varšava o 9,7 procenta a Bukurešť o 10,2 procenta. V Polsku je pak patrná velká důvěra developerů v regionální metropole: nárůst ploch se pohybuje od 11,1 procenta ve Vratislavi až po ohromujících 35,9 procenta v Katovicích.

A ZASE TY POVOLOVACÍ PROCESY

Právě tato důvěra však představuje velkou nabídku pro potenciální nájemce. V kombinaci s dostupnou a vzdělanou pracovní silou (velmi často se jedná o univerzitní města) tak vytvářejí prostředí, kterému

bude Praha, potažmo Česko, jen velmi obtížně konkurovat, a to i proto, že cena práce je v ČR z celého střeoevropského regionu zdaleka nejvyšší. Tedy nejen výše nájmu kanceláří, ale také cena práce patří k velmi důležitým faktorům při volbě nových lokalit.

S výší nájmu jsme vysoce konkurenceschopní, navíc jsou developři při velkých poptávkách schopni poskytovat atraktivní pobídky, které případné zájemce přilákají. Proti nim však stojí překážka v podobě úředníků a povolovacího procesu, který je v Česku neúměrně dlouhý. Stává se, že developer potřebuje od koupě pozemku k zahájení výstavby klidně i deset let. Otázkou tak zůstává, zda nově navrhovaný stavební zákon přispěje k dostatečnému zkrácení těchto lhůt. Zvýšení konkurenceschopnosti českého kancelářského trhu v rámci střeoevropského regionu by takové zkrácení určitě pomohlo.

INZERCE

EK013454

VIŠŇOVKA

bytové domy Hornoměřice

Moderní bydlení s přírodou po boku a městem v zádech

Prodejci:

Absoluta Real, s.r.o.
+420 734 390 737

EREFIN cz s. r. o.
+420 604 243 229

HANEX GROUP s. r. o.
+420 724 250 900

Abbey
Značka kvalitního bydlení

www.abbey.cz

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

Na nemovitosti je třeba se umět podívat ze všech úhlů

Text | Jana Hrabětová

Foto | archiv Jaroslava Kaizra



Dlouhé roky bylo vzdělávání v oblasti realitního developmentu, investic do nemovitostí a mezinárodních standardů jejich oceňování výsadou mezinárodních poradenských realitních společností a často i pravidelných studijních cest především do Velké Británie, kde se na tamějších univerzitách také skládaly zkoušky. Tahle praxe se ale přinejmenším pro české a slovenské studenty od ledna 2021 změnila, říká Jaroslav Kaizr, zakladatel a ředitel programu MBARE na Vysoké škole ekonomické v Praze.

Dvouletý MBA program zaměřený na realitní development, investice do nemovitostí a jejich oceňování získal mezinárodní akreditaci RICS jako první ve střední a jihovýchodní Evropě a zařadil se tak mezi nejprestižnější vzdělávací programy v Evropě. Na pražské VŠE se pod vedením odborníků z praxe vyučuje už od listopadu roku 2018.

Co ojedinělého přinesl program MBARE do českého univerzitního a podnikatelského prostředí?

Komplexní MBA program zaměřený na nemovitosti, realitní development a investice a na mezinárodní standardy oceňování nemovitostí zde jednoznačně chyběl a jsme rádi, že se nám jej podařilo sestavit, úspěšně rozběhnout a že má pozitivní ohlasy jak ze strany posluchačů, tak mezinárodních profesních organizací, jako je RICS (Royal Institution of Chartered

JAROSLAV KAIZR,
ŘEDITEL PROGRAMU MBARE
NA VŠE V PRAZE



red Surveyors). Studium nahlíží na nemovitosti ze všech úhlů pohledu včetně právních, technických i ekonomických souvislostí. Je to náš příspěvek ke kultivaci tuzemského podnikatelského prostředí a věříme, že chystaná anglická verze osloví i zájemce z celé střední a jihovýchodní Evropy.

Program běží už třetím rokem, má své první absolventy a studující ve dvou aktuálně probíhajících ročnících. Kdo jsou jeho nejčastější posluchači, mění se jejich složení? A je nějaká skupina, profes, kterou byste v řadách posluchačů rádi viděli?

Programem prošlo nebo aktuálně prochází více než šest desítek realitních profesionálů, kteří se nacházejí na středních a vyšších manažerských pozicích v soukromých realitních společnostech a ve státní správě. Každý ročník je tak jiný. Ten historicky první, který už proběhl, měl věkový průměr 32 let a jednalo se především o zástupce realitních poradenských společností. Věkový průměr posluchačů, kteří začali studium v září roku 2020, je 34 let a jde především o zástupce developerských nebo asset manažerských firem. Rádi bychom mezi studenty viděli více zástupců státní správy, protože tam jsou znalosti z realitního trhu také velmi potřeba.

Jakým způsobem probíhá výuka, na co kladete hlavní důraz? A koho najdeme mezi přednášejícími?

MBARE je dvouletý program, ve kterém posluchači hned od začátku řeší konkrétní developerský projekt, na němž mohou uplatnit znalosti získané v jednotlivých předmětech. Developerský projekt organizujeme společně s městy, ve kterých se projekt nachází. V prvním běhu jsme spolupracovali s Ostra-

Do jakých kanceláří se chceme vrátet?

Co nám při práci z domova chybí? Většině z nás především lidské spojení. Moderní post-covidová kancelář bude prostorem, kde se lidé setkávají za účelem osobního rozvoje, setkání s firemní kulturou a jako místo spolupráce s kolegy. Tato transformace není jenom filozofická. Je také fyzická.

Týmy, které před pandemií nedokázaly fungovat bezpapírově a na dálku, např. finance, jsou dnes často v digitalizaci práce tak daleko, že jejich zaměstnancům stačí jít do kanceláře jeden den v týdnu. „Home office se zásadně projeví na funkci kanceláří, které budou důležité pro udržení spojení lidí s firemní kulturou a její komunitou,“ říká Jana Vlková, ředitelka Workplace Advisory. Chceme chodit do kanceláře za pozitivním zážitkem a emocí. „Nudné řady stolů, které nepodporují kreativitu, jsou, doufáme, minulostí.

Velké téma je zavedení sdílení pracovních míst. Firmy často zapominají, že nelze jen zredukovat počet stolů a zavést rotaci zaměstnanců. Zrušená místa mají být nahrazena doplňkovými prostory jako malé multifunkční zasedačky, zóny pro soustředěnou práci, telefonní budky, úpravou vybavení a velikosti neformálních prostor - kuchyně apod. Výsledkem je podobná plocha kanceláří jako před změnou, jen jinak uspořádaná. Očekávaná redukce plochy se zavedením sdílení stolů vychází dobře u velkých firem, kde je optimalizace plochy poměrově větší než těch u menších a středních.

Change management: změnu ano, ale s citem

Často se zapomíná, že lidé jsou v podstatě rok mimo kancelář, kam téměř denně přicházeli mezi důvěrně známé kolegy, na stejné místo, které možná nebylo vždy skvěle vybavené, ale bylo jistotou, na kterou se dalo spolehnout. Po dlouhé době změn a restrikcí se budou vracet někam, kde mají pracovat jiným stylem, s jinou technologií, možná sedět každý den vedle někoho jiného. To je pro řadu lidí zásah do jejich nastavení. S plánovanou změnou je tedy nutné intenzivně pracovat ještě před návratem. Je to velký úkol pro personální oddělení.

Jak řešíme firmám přebytek míst?

Existuje několik možností, jak s volnými prostory naložit. Lze je nabídnout ke krátkodobému podnájmu, což se často děje, a tím získat čas a finance pro nové nastavení strategie. Současně se firma nezabývá pronajatých kanceláří pro případ, že se v budoucnu rozhodne jinak. Pokud končí nájemní smlouva, můžeme samozřejmě projednat vrácení části prostor a ponechání si pouze potřebné plochy.

Dalším řešením je vytvoření malého co-workingu, v němž najdou místo jednotlivci, studenti, či partneři firmy, kteří nemají problém se sdílením ploch a hledají krátkodobou flexibilitu.



Nové kanceláře JDE v Parkview na Pankráci: výsledek spolupráce týmů Colliers

V návrzích kanceláří se klade větší důraz na techniku. „Firmy chtějí zlepšit své virtuální schůzky: interaktivní kamery a obrazovky doplněné kvalitním audio přenosem jsou základem dobře vybavené zasedačky,“ říká Lukáš Litera, ředitel oddělení Building Consultancy. „Někteří nájemci využívají období restrikcí k rekonstrukci, kdy jsou prostory využité minimálně. To nám jako stavební firmě jednoznačně ulehčilo realizaci, dá se pracovat bez omezení,“ doplňuje Ondřej Slavík, ředitel týmu Design & Build.

One-stop-shop

Workplace Advisory (WPA) pomáhá definovat skutečnou potřebu plochy, ale nejen to. Součástí této analýzy je pomoc s definicí celého pracovního prostředí podporujícího agilní práci, vybavení technologiemi, nastavení procesů jako pravidla vzdálené práce nebo sdílení míst. Pomáháme vytvořit firemní kulturu, která je výsledkem této změny. V návaznosti na ni tým Office Agency dokáže představu klienta uvést do reality. Na základě strategických parametrů vyhledá OA

vhodnou budovu a kancelář. „Ať jde o stávající prostory, nebo zcela nové, naším úkolem je zajistit co nejlepší nájemní podmínky a s tím spojené incentive,“ říká Petr Žalský, ředitel OA. „Pokud je to možné, dojednáme snížení nájemného a flexibilitu vztahu – možnost vypovědět smlouvu, redukovat či zvětšit pronajatou plochu.“

Koncepce WPA naviguje tvorbu kancelářského designu, který zajistí tým Design & Build. Architekti zpracují architektonickou studii, projektovou dokumentaci, případně vyřeší povoloovací procesy. Následně naše stavební firma prostory zrealizuje. Stavební práce koordinuje tým Building Consultancy. Dohlíží na to, že jsou splněny dílčí termíny harmonogramu, kontroluje kvalitu prací a to, že sjednané ceny odpovídají cenám obvyklým na trhu.

Do jaké kanceláře se vrátíte Vy?

Vyzkoušejte si simulaci Vašich prostor prostřednictvím bezplatného online nástroje Colliers
<https://apps.colliers.com/workplaceexpert/>



↑ PROJEKT, KTERÝ ŘEŠILI PRVNÍ POSLUCHAČI MBARE, DNES JIŽ ABSOLVENTI, SE TÝKAL 17HEKTAROVÉHO ÚZEMÍ V OSTRAVĚ.

► vou, druhý běh řeší oblast Stará vodárna v Karlových Varech. Pro třetí běh jsme vybrali projekt Nové Dvory, který nominovala Pražská developerská společnost v čele s Petrem Urbánkem a jedním z našich absolventů, Martinem Červinkou.

Výuka probíhá formou víkendových soustředění každé tři týdny. Mezi lektory jsou uznávaní odborníci, například William Bucknell, prezident RICS Česká republika, dále světově uznávaný architekt Ian Bogle nebo Bert Hesselink z CTP, který rozvinul projekt Art of Space. Z akademické sféry mezi lektory patří například prorektor pro vědu a výzkum na VŠE Petr Musílek či Ladislav Mejzlík, děkan Fakulty financí a účetnictví.

Jak program poznamenala pandemie koronaviru?

Jsem rád, že se všichni naši lektori situaci přizpůsobili a svůj výklad přenesli do on-line prostředí. Naše



↑ STUDENTI MBARE V OSTRAVĚ (ZLEVA): PAVEL SVOBODA (POSLUCHAČ MBARE), JAN SVĚTLÍK (VÍTKOVICE A.S.), ROSTISLAV TOMAŠČÍK (POSLUCHAČ MBARE).

výuka je hodně spojena s praxí, a tak jsme různé inspekce nemovitostí realizovali vždy v období, kdy to situace umožňovala. Velký dík patří našim koordinátorkám, které vždy vše flexibilně přeorganizovaly.

Předpokládám, že plánujete MBARE program i nadále rozvíjet...

V budoucnu se chceme ještě více zaměřit na networkingový rozměr našeho programu, protože programy MBA musí být i platformou pro rozvoj byznysu. Poslední dva roky dostáváme stále více požadavků na studium MBA v angličtině, zájemci se ozývají z celé střední a východní Evropy, a proto chceme spustit také ryze anglickou verzi programu zaměřenou na středoevropský a východoevropský nemovitostní trh. Předpokládám, že tento nový program odstartujeme již na podzim tohoto roku.

MBARE OČIMA LEKTORA A ABSOLVENTKY

ING. MARCEL KOLESÁR, MRICS, TRANSAKČNÍ MANAŽER REICO, LEKTOR PŘEDMĚTU TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ MBARE NA VŠE V PRAZE

V České republice existuje široká podpora pro oceňování podle českých standardů, které se však mezinárodními normám přibližují spíše v teoretické rovině. V české znalecké a odhadcovské praxi často převládá preskripční metodologický postup nad tržním uvažováním. V MBARE se to snažíme vyvážit a zaměřujeme se primárně na výuku mezinárodních oceňovacích standardů RICS, které jsou nejvíce rozšířeným oceňovacím standardem nemovitostí na světě a jejichž cílem je určit především tržní hodnotu nemovitosti. Posluchači našeho kurzu získávají teoretické i praktické znalosti pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti v souladu s tím, jak na srovnatelné nemovitosti nahlíží realitní odborníci po celém světě.

ING. MIROSLAVA JURITKOVÁ, MBA, SPECIALISTKA OCEŇOVÁNÍ, AKVIZIC A INOVACÍ VE SPOLEČNOSTI CARPATHIA, ABSOLVENTKA PRVNÍHO BĚHU STUDIA MBARE

Studium mi přineslo zcela nový, komplexní pohled na oceňování komerčních nemovitostí a také mi poskytlo skutečně velmi široké spektrum poznatků z oblasti realitního developementu. Na „teoretickou“ univerzitní půdu program přináší poznatky z praxe, které jsou posluchačům předávány těmi nejlepšími odborníky z dané oblasti. Pro mě jako absolventku vysoké technické školy byly nejzajímavější poznatky z oblasti financování a investic na realitním trhu, právní souvislosti, marketingové náležitosti a inovace. MBARE mi poskytlo možnost se profesně posunout od oceňování nemovitostí do oblasti vyhledávání, příprav a realizace nových developerských projektů.

MAGAZÍN STAVBA

MEDIÁLNÍ DŮM ECONOMIA PŘIPRAVUJE
DALŠÍ VYDÁNÍ MAGAZÍNU STAVBA,
KTERÝ SE JIŽ TRADIČNĚ VĚNUJE
AKTUÁLNÍM TRENDŮM
VE STAVEBNICTVÍ, ZAJÍMAVÝM
STAVBÁM I REKONSTRUKCÍM,
ARCHITEKTUŘE, TVORBĚ
ZAHRAD I STAVEBNÍM
MATERIÁLŮM.



MAGAZÍN STAVBA VYCHÁZÍ V PONDĚLÍ 12. DUBNA 2021 JAKO
PŘÍLOHA ČASOPISU RESPEKT A PŘÍLOHA HOSPODÁŘSKÝCH NOVIN
A DÁLE VĚ ČTVRTEK 15. DUBNA JAKO PŘÍLOHA TÝDENÍKU EKONOM.

Cesta za šťastným domovem začíná v Bidli



Kompletně
zajistíme nové bydlení od A do Z



Umíme kupovat
a prodávat
nemovitosti



Pomůžeme Vám
s financováním
bydlení



Postavíme
nízkoenergetický
dům na klíč



Dodáme
interiér



Zajistíme
levnou energii



Pojistíme Vás
i Vaši domácnost

Jsme průvodci na cestě za Vaším novým domovem.

Nechte se vést a užijte si cestu za svým snem.

www.bidli.cz

