

R

RETAIL SE CHYSTÁ NA OBMĚNU ZNAČEK I ZMĚNU NÁKUPNÍHO CHOVÁNÍ



JAKÝM SMĚREM SE PO NÁVRATU ŽIVOTA K NORMÁLU VYDAJÍ KANCELÁŘE?
NEMÁME LIDI A DOCHÁZÍ NÁM MATERIÁL, VOLAJÍ TUZEMŠTÍ STAVITELÉ



Investice nejsou jen peníze



04 COVER STORY

RETAIL: ZA KAŽDÝ UZAVŘENÝ
OBCHOD KORONAVIRUS VINU
NENESE

08 REZIDENCE

VÝJIMEČNÉ NEMOVITOSTI
LUXUS NA ODIV NEDÁVAJÍ

10 KANCELÁŘE

JAKÝM SMĚREM SE VYDÁ TRH
S ADMINISTRATIVNÍMI PROSTORY?

12 HOTELNICTVÍ

INVESTOŘI ČEKAJÍ NA NOVÉ
PŘÍLEŽITOSTI

14 STAVEBNICTVÍ

JAK SE ZDRAŽOVÁNÍ PROJEVUJE
V DEVELOPMENTU?



JANA HRABĚTOVÁ
vedoucí vydání

BUDE MÍT KAŽDÝ SVOJI VLASTNÍ ŽIDLI?

Přibližně třetina lidí v Česku by mohla pracovat z domova, mezi vysokoškolsky vzdělanými a těmi, kteří vykonávají kvalifikované profese, je to dokonce až dvojnásobek. K tomuto závěru dospěla vloni v říjnu studie „Kolik nás může pracovat z domova“ think-tanku IDEA při CERGE-EI, společném pracovišti Národohospodářského ústavu AV ČR a Univerzity Karlovy. Ačkoli během první vlny epidemie na jaře loňského roku přešla do režimu home officu právě téměř ona třetina pracujících, v mezinárodním srovnání je podle studie kapacita práce z domova na tuzemském trhu relativně nízká, a to zejména s ohledem na vysoký podíl zaměstnanosti v průmyslu. Důležitým faktorem, který ovlivňuje možnost vykonávat svoji profesi na dálku, je kromě vzdělání i odvětví činnosti – práce z domova je variantou pro čtyři z pěti lidí pracujících ve finančním sektoru nebo v oboru IT a komunikace. „V oblasti kultury a volného času je to méně než jeden z pěti. Většina vysokoškolsky vzdělaných pracovníků může pracovat z domova, to samé ovšem platí jen pro jednoho z deseti pracovníků bez maturity,“ říká Petr Janský, jeden ze spoluautorů studie. Nejčastěji pak lze od domácího stolu pracovat v hlavním městě. Podle Matěje Bajgara, dalšího z autorů studie, může s ohledem na strukturu profesí v Praze takto fungovat zhruba až polovina pracovníků, ve většině ostatních krajů je to přibližně pouze čtvrtina.

Jak po více než roce pandemie vidí budoucnost trhu s kanceláři developeri a realitní agenti? Zůstaneme doma, utlumí se výstavba a převládne coworking, sdílení míst či podpronájmy? Dočtete se na straně 10.



Za každý zavřený obchod koronakrize vinu nenese

Text | Markéta Miková

Foto | archiv redakce



1 LETOS V KVĚTNU
BYLA DOKONČENA
KOMPLETNÍ RENO-
VACE NÁKUPNÍCH
CENTER OLYMPIA
V TEPLÍCÍCH A MLA-
DÉ BOLESLAVI.
PROMĚNOU PROŠEL
JAK EXTERIÉR, TAK
VNITŘNÍ PROSTORY.

dálosti uplynulého roku nemilosrdně zasáhly maloobchod a trh retailových nemovitostí v celé České republice. Důkladně prověřily odolnost kamenných obchodů a jednoznačně nahrály retail parkům, které se jako menší otevřené formáty zaměřují na zboží denní potřeby a drobné služby. Vývoj tuzemské e-commerce a podpůrných logistických služeb pak urychlily zhruba o pět let.

Koronavirus se stal nemilosrdným zátěžovým testem vztahů mezi maloobchodníky a jejich zákazníky, mezi nájemci a pronajímateli retailových nemovitostí a mezi profesními organizacemi zastupujícími maloobchodníky a výkonnou státní mocí.

DŮKAZŮM NAVZDORY

„Po propuknutí pandemie vláda jako první ve svých restrikcích mířila na snadné cíle a retail byl na ráně. Nákupní centra byla stigmatizována a státem drasticky omezena, a to navzdory prokázaným testům potvrzujícím, že centra a obchody při dodržování bezpečnostních opatření nejsou místem šíření viru. Na straně retailu se s vládou snažily a snaží velmi aktivně vyjednávat zejména Svaz obchodu a cestovního ruchu ČR, Hospodářská komora a také Asociace nákupních center ČR, nově zformovaná na základech bývalého ICSC (International Council of Shopping Centers – pozn. red.), nicméně jen malou část jejich návrhů se

14 značek

vloni český trh opustilo, naopak 25 brandů s dlouhodobější strategií na trh vstoupilo. V roce 2021 by mohlo být nově příchozích ještě víc.

podařilo prosadit a zrealizovat," říká Tomáš Drtina, jednatel výzkumné agentury Incomind a viceprezident Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN).

Jak vyplynulo z expertního výzkumu ARTN, který byl připravován pro Trend report 2021, vliv koronaviru a vládních protiopatření na maloobchodní prostory negativně hodnotilo celkem 93 procent dotázaných odborníků, optimistů byla pouhá čtyři procenta a tři procenta oslovených nedokázala situaci posoudit.

Podle Tomáše Míčka, vedoucího oddělení retail sektoru a správy obchodních center poradenské společnosti CBRE, byly hlavním problémem uplynulých 15 měsíců vládní restrikce – jejich výběr, nejednoznačné formulace a délka jednotlivých lockdownů. „Na jaře loňského roku, kdy nikdo z nás pořádně nevěděl, jak se nový virus projevuje a šíří, jsem určitou míru restrikcí chápal. Samozřejmě v kombinaci s nezbytnými vládními kompenzacemi. Jiná situace byla na podzim, natož rok poté," říká Tomáš Míček a pokračuje: „Trváme na tom, že obchodní centra nejsou ohniskem šíření viru. Potvrzením je i nedávný znalecký posudek profesora Omara Šerého, neurobiologa a specialisty na DNA, který zpracoval pro Asociaci nákupních center. Zavedli jsme celou řadu opatření na minimalizaci přenosu nákazy jak v obchodních centrech, tak samotných obchodech. Zvýšili jsme frekvenci úklidů, zřídili prodejní stánky a automaty na prodej respirátorů, instalovali různé infografiky a připravili vysílání v rozhlasu, které návštěvníky informuje o platných opatřeních. Navýšili jsme počet pracovníků ostrahy, kteří dohlíží na jejich dodržování, případně nabídnou respirátor zdarma. Ve většině našich center jsme také instalovali stanoviště na antigenní testování na covid-19 a jsme připraveni zavést další potřebná opatření, pokud to bude nutné. Všichni doufáme, že k dalším plošným uzavírkám již nedojde."

INOVACE A BEZPEČNOST

Všechna nákupní centra implementovala potřebná bezpečnostní opatření a některá šla i výrazně nad rámec těch oficiálně požadovaných. Například tři pražská nákupní centra Westfield Chodov, Centrum Černý Most a Metropole Zličín společnosti Unibail-Rodamco-Westfield prošla už v létě roku 2020 speciálním bezpečnostním auditem společnosti Bureau Veritas. „Kromě toho, že jsme se soustředili na nadstandardní bezpečnost našich center, jsme současně představili několik nových inovativních služeb, jejichž zavedení pandemie urychlila. Na podzim jsme tak ve Westfield Chodov odstartovali službu Donáška do auta, umožňující zákazníkům nakupujícím v e-shopu našich nájemců nechat si zboží doručit přímo do vozu na parkovišti centra. Letos v květnu jsme za-

vedli Line Pass, novou funkci v mobilní aplikaci Westfield Chodov. Ta zákazníkům umožňuje rezervovat si konkrétní čas pro návštěvu prodejny, a vyhnout se tak frontám. Služba reaguje na omezení počtu zákazníků v maloobchodních jednotkách z důvodu vládních nařízení. V neposlední řadě Westfield Chodov a Centrum Černý Most začaly v době pandemie prodávat dárkové karty přes e-commerce platformu Mall.cz," říká Petra Valentová, senior marketingová manažerka centra Westfield Chodov a tisková mluvčí společnosti Unibail-Rodamco-Westfield pro Českou republiku.

Obdobný přístup k marketingu obchodních center v průběhu uplynulého roku a čtvrt zmiňuje Pavel Urban, zástupce vedoucího správy obchodních center v poradenské společnosti CBRE. „Obchodní centra se zaměřovala především na tři oblasti. Jednak v co nejkratším čase informovat zákazníky o provozních změnách a instruovat je podle aktuálně platných vládních nařízení formou různých infografik, rozhlasových sdělení či oznámení na webových stránkách a sociálních sítích. Jednalo se například o otevírací dobu jednotlivých obchodů, provozní režim otevřených obchodů, bezpečnostní opatření a podobně. Další aktivitou byla osvětová činnost v souvislosti s šířením nemoci, kdy jednotlivá centra prostřednictvím svých komunikačních kanálů přispívala k edukaci veřejnosti a aktivně se podílela na zlepšení pandemické situace. V neposlední řadě byla důležitá i marketingová podpora obchodů, které byly otevřené či fungovaly v určitém režimu – například výdejové okénko, výdejní místo pro e-shop a tak dále."

„Z našich průzkumů víme, že zákazníci oceňují podrobné informace o přijatých opatřeních, jakými jsou dezinfekce společných prostor, cirkulace vzduchu a další konkrétní bezpečnostní opatření. Větší část naší komunikace jsme přesměrovali do on-line prostředí, kde jsme propagovali nájemce, jejich e-shopy, výdejní okénka, donáškové služby i prodej dárkových karet on-line. V době, kdy byla naše centra otevřena a epidemická situace byla příznivá, jsme zorganizovali i pár menších akcí, které jsme přizpůsobili aktuálním nařízením. Zákazníci si tak u nás mohli užít auto-kino nebo unikátní drive-in mikulášský event," dodává Valentová. ▶



► OBMĚNA ZNAČEK

Autoři kapitoly Retail v Trend reportu 2021 uvádějí, že dopady restrikcí na gastronomii, módní značky, ale i další vládou omezené nepotravinářské kategorie a služby jsou enormní. „Prodejci se dostali do situace, kdy zvažovali a počítali, zda je pro ně ekonomicky možné držet všechny dosavadní obchody, zvláště ty nejméně výkonné. Závěr roku 2020 tak přinesl vlnu zavírání obchodů, odchodů z trhu či utlumení činnosti, a to i známých značek, k nimž patří například Camaieu, Blažek, Pietro Filipi, Kara, Forever 21 a jiné,” uvádí Drtina.

Petr Brabec, ředitel správy nemovitostí společnosti CPI Property Group (CPIPG), která vlastní 15 regionálních nákupních center napříč celou Českou republikou, ale zároveň upozorňuje, že za ekonomické oběti covidu-19 lze podle něj považovat jen jednotky retailerů. „To, jestli se jejich počet zvýší, je přímo odvislé od rozvolnění restriktivních opatření, zákaznického apetitu spočívajícího v realizaci odložené spotřeby, obav o stabilitu příjmů a s tím spojeného šetrivého chování zákazníků a samozřejmě i od podpory maloobchodníků při náběhu k normálu. Kdo měl před krizí velké problémy, nezládá je vyřešit, kdo měl malé, má určitě větší. Co ale fungovalo dobře, bude fungovat i v budoucnu. Někteří retailéři za současnou situaci skrývají své dlouhodobé problémy, které by je dříve či později donutily k radikálním řešením, možná i k ukončení podnikatelských aktivit. Obdobné je to s optimalizací prodejní sítě některých nájemců, která byla plánována a diskutována dlouho před příchodem koronaviru, ten ji v některých případech pouze uspíšil. A někteří

↑ NA POZEMKU PO ZBOURANÉM NÁKUPNÍM CENTRU V ČESTLÍCH U PRAHY SPOLEČNOST CPI PROPERTY GROUP POSTAVILA A V BŘEZNU LETOŠNÍHO ROKU OTEVŘELA NOVÝ MODERNÍ STRIP MALL. VĚTŠINA JEDNOTEK TOHOTO CENTRA JE PŘÍSTUPNÁ Z VENKOVNÍ PASÁŽE, NĚKTERÉ ALE MAJÍ I DRUHÉ PATRO.

nájemci zase oznámili odchod či redukci prodejní sítě dávno před vypuknutím krize a teď je to – mylně – dáváno do souvislosti s covidem-19,” říká Brabec.

Tomáš Drtina pak dodává, že uvolnění místa v centrech vytváří prostor pro značky jiné. „Retail tak vstupuje do fáze určité proměny nájemního mixu. Navzdory koronakrizi v loňském roce na český trh 25 nových značek s dlouhodobější strategií, především z módního odvětví, přičemž přináší nabídku různých cenových úrovní. Letos by jich mohlo být ještě více. Zákazníky nepochybně významně osloví obchodní dům Primark v centru Prahy,” přibližuje situaci na trhu Drtina.

EKONOMIKA NÁKUPNÍCH CENTER

Pandemická situace zcela zásadním způsobem rozvrátila ekonomiku nejen obchodníků postižených restrikcemi, ale i samotných nákupních center. Otřes logicky postihl i dosud stabilizovanou a kontinuálně se rozvíjející oblast nájmu maloobchodních prostor. Příjem z nájemného přestal být pro pronajímatele garantovanou jistotou, s níž lze počítat. Již v závěru jarní vlny restrikcí přestala kvůli uzavření obchodů a částí center řada obchodníků platit nájemné a celkově bylo možné pozorovat v některých případech zhoršení vztahu mezi vlastníky a nájemci. Nepříznivou situaci alespoň částečně zmírnila podpora státu Covid nájemné, ale ta stačila pokrýt jen část ztrát. Přes léto majitelé center hledali (a ve většině případů i našli) s nájemci kompromisní způsoby řešení, ovšem příchod druhé a následně třetí vlny vše opět zkomplikoval, shrnuje situaci na trhu Trend report Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

„Zatímco výběr nájemného v segmentech mimo maloobchod se v našem portfoliu stále pohybuje na úrovni převyšující 98 procent, situace v retailové části je nepřekvapivě horší. Z obvyklé úspěšnosti výběru nájemného a souvisejících poplatků přes 98 procent se pohybuje výběr těchto plateb v prvním čtvrtletí roku 2021 okolo 70 procent. Jsme v tomto výsledku spíše výjimkou. Víme, že mnozí z pronajímatelů jsou na tom výrazně hůře a výběr nájemného nepřevyšuje 50 procent. Za rok 2020 poskytla naše společnost slevy z nájmu v hodnotě cca 13 milionů eur a stále probíhají velmi intenzivní jednání o podpoře z naší strany na současné i budoucí období roku

JE ZŘEJMÉ, ŽE ROK, BĚHEM NĚHOŽ SE ZÁSADNĚ PROMĚNILO NÁKUPNÍ CHOVÁNÍ LIDÍ, OVLIVNÍ ZPŮSOB NAKUPOVÁNÍ I DO BUDOUČNA.

2021. Podstatné je, aby z důvodu pandemie uzavření maloobchodníci byli schopni ustát tuto dobu, po rozvolnění opět otevřít a mít pro zákazníky dostatečnou nabídku zboží. Naším cílem je budování dlouhodobého partnerství a to se ukáže zejména při krizi a po ní. Chceme naše nájemce podpořit, jak jen to je možné. Respektujeme, že mají výpadky v cash flow, a zde můžeme využít silného zázemí CIPIG a můžeme nájemce krátkodobě podpořit. Jsme na českém trhu etablovaným a zejména dlouhodobým vlastníkem nemovitostí. Krátkodobé výpadky příjmu z nájmu nejsou pro delší období, z kterých se pro nás důležitě ocenění nemovitostí tvoří, nijak zásadně významné. Z našich nedávno zveřejněných výsledků za rok 2020 je zřejmé, že se hodnota našich center téměř nezměnila. Síla skupiny CIPIG je v její velikosti a také diverzifikaci portfolia," vysvětluje Petr Brabec.

TŘETÍ LOCKDOWN ZA NÁMI. JAK DÁL?

V pondělí 10. května se znovu otevřela většina obchodů v tuzemských nákupních centrech a oslovení odborníci po zkušenostech s předchozími dvěma lockdowny očekávají, že se zákazníci do center zase vrátí. „Naše průzkumy ukazují, že většina nakupujících se chce po skončení pandemie do kamenných obchodů vrátit. Rok plný změn a zavřených obchodních center lidem připomněl, co jim při on-line nakupování chybí: možnost vyzkoušet si zboží, porovnat více velikostí i barevných variant, vyrazit na nákupy s rodinou či kamarádkou. Nicméně je zřejmé, že celý jeden rok, během něhož se zásadně proměnilo nákupní chování, ovlivní způsob nakupování i do budoucna. Je potřeba, aby v obchodních centrech do-

šlo k většímu propojení on-line a off-line světa. S velkou pravděpodobností se tak ještě více rozšíří tzv. pick-up pointy neboli místa, kde si zákazníci budou moci zboží zakoupené on-line vyzvednout, vyzkoušet, případně rovnou vrátit nebo vyměnit. Také se do jisté míry změní koncepty prodejen, které budou více o inspiraci a zákaznickém servisu. Svým pojetím budou spíše připomínat showroomy. Třetina nájemců obchodních center plánuje v souvislosti s pandemií koronaviru úpravy svých jednotek za účelem zkvalitnění zákaznického zážitku. Kromě redesignu samotných obchodů se jedná především o větší využívání digitálních technologií, mimo jiné samoobslužných terminálů a bezkontaktních plateb," říká Tomáš Míček, vedoucí oddělení retail sektoru a správy obchodních center společnosti CBRE.

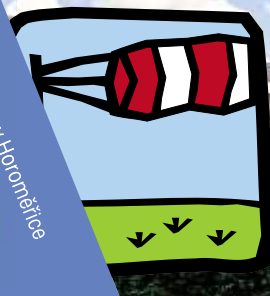
Podle Tomáše Drtiny se ve složitých časech ještě zvětší rozdíly mezi úspěšnými a neúspěšnými obchodníky a obchodními centry, a to jak v návštěvnosti a obratech, tak v nájmech. Centra budou intenzivně hledat cesty, jak zákazníky opět přilákat. Kvalitní management a kontinuální modernizace a zatraktivňování center, stejně tak jako jejich co nejefektivnější provoz, budou podmínkou úspěchu. Zákazníci i retailéři budou vyhledávat primárně ta centra, která na sobě pracují a nabízejí více než v minulosti.

INZERCE

EK013683

VIŠŇOVKA

bytové domy Horní Měčice



**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

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

www.abbey.cz

Výjimečné nemovitosti luxus nedávají okatě na odiv

Text | Jana Hrabětová

Foto | archiv firmy Luxent

D

o realitního byznysu Emil Kasarda vstoupil v roce 2008 a za těch 13 let, které v branži působí, prošla rukama jeho týmu zhruba tisícovka nemovitostí řadících se do kategorie exkluzivní. Jak ale rozlišit skutečnou exkluzivitu od rádky luxusu? A není dnes, s ohledem na ceny, luxusem každá nemovitost?

Rezidenční nemovitosti patří k investicím, pro něž se rozhodují zejména konzervativní investoři. Jaké typy nemovitostí ale v současné době oslovují kupující, kteří chtějí do nemovitosti uložit své peníze? Menší byty v Praze to už nejspíš nebudou...

Emil Kasarda: Ale ano, menší bytové jednotky jsou stále jasnou investiční prioritou, ponecháme-li stranou byty, které byly dříve určeny pro krátkodobé pronájmy typu Airbnb. Je tomu tak hned z několika důvodů. Tím prvním je skutečnost, že jejich cena je nižší než v případě bytů větších, a tak je taková investice dostupnější širšímu okruhu investorů. Nezapomeňme totiž, že typickým investorem je v tomto případě fyzická osoba, která si pořizuje další byt, aby se zajistila na stáří. Dalším důvodem je poptávka po nájemním bydlení. U malých bytů, kde je předpo-



EMIL KASARDA

MAJITEL SKUPINY LUXENT

JIŘÍ KUČERA

ŘEDITEL REALITNÍ KANCELÁŘE
LUXENT – EXCLUSIVE PROPERTIES

klad nižšího nájmu, je nalezení vhodného nájemníka velmi rychlé, a to zejména proto, že zájemců je dost, a pokud jeden nevyhovuje, je lehce nahrazen jiným. Čím je nájemní byt větší, tím je zájemců méně. Je ovšem pravda, že v Praze se dnes stále častěji pronajímají i větší byty. Při dlouhodobém nedostatku bytů ke koupi a vzhledem k jejich současným cenám je logické, že část poptávky po bydlení nemůže být uspokojena jinak než cestou nájemního bydlení. Trend směřující ke zvýšení podílu nájemního bydlení, jak je to obvyklé v evropských zemích, je zde patrný dlouhodobě. Kromě nedostatečné výstavby mu nahrává i změna priorit mladších generací. Ty dávají přednost flexibilitě a samotné vlastnictví bytu pro ně není tak podstatné. Nakolik je to ale skutečně jejich volba a nakolik jen nezbytné přizpůsobení se realitě, zůstává samozřejmě otázkou.

Těmto změnám už vycházejí vstříc i mnozí developéři, kteří do své nabídky nového bydlení zařazují projekty od počátku koncipované jako nájemní. Podstatná je ale také změna v charakteru této nabídky, kdy je bydlení zároveň poskytováno i s nějakou službou v domě či jeho okolí.

Lokalita,

lokalita, lokalita... Ale nejenom splnění tohoto parametru udělá z nemovitosti nemovitost luxusní. Ruku v ruce s tím musí jít kvalita provedení a zajímavá architektura.

Jiří Kučera: Dalšími nemovitostmi, do nichž nyní lidé velmi často investují, jsou byty vhodné pro tzv. druhé bydlení. Nabídka apartmánů v rekreačních oblastech sice stoupá, ale poptávku není a v nejbližších letech ani nebude možné uspokojit. Lidé stále více investují také do realit, které jsou svým způsobem ojedinělé, nenahraditelné a nelze je replikovat. Jde o pestrý mix nemovitostí, které jsou samy o sobě, a zejména v kontextu svého okolí, unikátní. Jedná se o historické vily v prestižních čtvrtích, stylové chalupy, technické či historické památky a tak dále.

Ve světle průměrných cen nových bytů, které v Praze už dávno překročily kdysi magickou hranici sta tisíc za metr čtvereční, by se asi dalo s klidným svědomím říci, že v podstatě každý pořizovaný byt je luxusní záležitostí. Je tomu ale opravdu tak?

Emil Kasarda: Pokud luxusem myslíme omezenou dostupnost, pak ano – pro naprostou většinu obyvatel je pořízení vlastní nemovitosti luxusem. I proto je stále více nákupů realizováno investory, kdy pořízená nemovitost neslouží k bydlení majitele, ale je určena k pronájmu.

Jaké parametry musí splňovat rezidenční nemovitost, ať už dům, byt či apartmán, aby si označení „luxusní“ opravdu zasloužila?

Jiří Kučera: Pod přívlastkem „luxusní“ si u nás většinou lidé představovali cokoli drahého, co svou hodnotu a výjimečnost navíc dávalo okatě na odiv. Naštěstí jsme se ale již většinově kulturně posunuli a panuje shoda na několika atributech nemovitostí, díky nimž jsou hodnoceny jako kvalitativně mimořádné. Pro zjednodušení: například u domu je rozhodující lokalita, v níž stojí. Je opravdu velký rozdíl, jestli se jedná o vilu situovanou v prestižní části města, například na pražské Hanspaulce, Vinohradech či v Troji, případně ve vyhledávané, léty prověřené atraktivní lokalitě – z okolí metropole zmiňme třeba Slapy, Černošice či Kersko, anebo zda dům stojí sice v pěkné, ale ničím výjimečné čtvrti. Souvisí to samozřejmě i s dopravními možnostmi a dostupností potřebných služeb. Neméně významná je i mikrolokalita, tedy domy v sousedství a bezprostřední okolí. To vše má na kvalitu užívání nemovitosti zásadní vliv.

Emil Kasarda: Kromě lokality je ale také důležité, jak kvalitně – a někdy i kým – byl dům navržen. Zde jde často nejen o subjektivní umělecká, ale i o velmi praktická kritéria, zohledňující jak estetické nároky, tak nároky na pohodlí. Od projektu se pak dostáváme k vlastnímu provedení stav-

by, zejména povrchů a zvolených materiálů. Opravdu kvalitní nemovitost v tomto ohledu nesele ani v detailech. Požadavky na kvalitu ale souvisejí také s relevantním technickým vybavením, které musí svojí výspělostí a kvalitou provedení odpovídat nárokům na dlouhodobé bezproblémové užívání nemovitosti.

Jak si mohou lidé být jisti tím, že nemovitost, kterou kupují, je opravdu exkluzivní – tedy že ji kupují i s určitou garancí, že její cena v čase neklesne, naopak se bude, alespoň mírně, zvyšovat?

Emil Kasarda: Takovou garanci nikdy nezískáte. Ale je možné se soustředit na aspekty, které jsme tu už zmínili. Při jejich zohlednění bude pravděpodobnost růstu hodnoty nemovitosti vysoká. Pokud jde o vlastní nemovitost, je zřejmé, že kvalita architektonického návrhu a vlastního technického provedení, použití vyzkoušených materiálů a postupů a ohleduplné užívání nemovitosti povede k tomu, že nebude ztrácet svoji hodnotu nad rámec běžného opotřebení.

Jiří Kučera: Současně ale stavba nikdy nefunguje izolovaně od svého okolí, které výrazně ovlivňuje její hodnotu. Je ovšem nutné vést v patrnosti, že stávající okolí se může časem změnit. A tak je potřeba si v územním plánu ověřit, zda někdy v budoucnu nemůže místo původní vilky hned za vaším plotem vyrůst mohutný bytový dům, či dokonce nějaká technická infrastruktura související s rozvojem obce či města. ■

INZERCE

VŠE/MBARE

EK013694

MBA zaměřený na development, investice a oceňování nemovitostí

1/5–26/9/2021 Přihlašování do 4. běhu programu MBARE

Vysoká škola ekonomická v Praze
Fakulta financí a účetnictví

mbare.vse.cz
in company/cmbare

Výstavba se nezastaví

Text | Jana Hrabětová

Vizualizace | JRD Group

P



andemie koronaviru a s ní spojená opatření na dlouhou dobu vyprázdnila nejen hotely a velkou část obchodů, ale podobný osud potkal i mnohé kancelářské objekty. V důsledku toho, že většina lidí začala pracovat z domova, výrazně klesla poptávka po administrativních prostorách a v Praze se objem uzavřených nájemních smluv v administrativních budovách meziročně snížil téměř o čtvrtinu.

Klesá i nová výstavba.

Na budoucnost kanceláří zaznívají v souvislosti s postupným rozvolňováním protichůdné názory: od těch, že v podobě, v jaké je známe, už nebudou téměř potřeba, až po ty, že zaměstnanci si budou žádat více prostoru. Co ale přinese reálný život, ukáže až čas. Již nyní je ale zřejmé, že home office, který dříve většina lidí považovala za určitý benefit, po roce prožitém „v domácím vězení“ už pro mnohé výhodou není. Ukázalo se, že nevyhovuje každému a zdaleka se nehodí pro všechny obory. Řada lidí se do práce ráda vrátí, což se nyní už zčásti děje. Že to však nebude stoprocentní návrat k předpandemickým časům, je nasnadě. Jaké největší změny lze tedy na trhu administrativních nemovitostí očekávat?

↑ ADMINISTRATIVNÍ
BUDOVA VIADUKT
ANDĚL BUDE STÁT
NA PRAŽSKÉM
SMÍCHOVĚ.

BEZPEČNÝ NÁVRAT I POBYT

Pravidelné testování a dodržování přísných hygienických pravidel je nyní na pracovištích samozřejmostí. V bezpečnosti lze však jít ještě dál. „Firmy se obávají, že dlouhodobý nedostatek vzájemného setkávání zaměstnanců a předávání znalostí a zkušeností by mohly negativně ovlivnit jejich úspěšnost na trhu,“ popisuje současnou situaci Doron Klein, ředitel společnosti AFI Europe pro Českou republiku, a dodává: „Abychom nájemcům a jejich zaměstnancům usnadnili návrat a zajistili jim co nejbezpečnější pracovní prostředí, jako vůbec první v Česku do společných prostor našich administrativních center Classic 7, AFI Karlín, AFI Vokovice a AFI City 1 instalujeme unikátní systém společnosti Global Plasma Solutions (GPS), jejíž patentovaná technologie účinně eliminuje bakterie a viry ve vnitřních prostorách budov včetně výtahů. U SARS-CoV-2 testy prokázaly 99,8procentní účinnost.“ Totožný systém již v zahraničí využívá například Bílý dům, Harvardova univerzita nebo firmy jako Google či Siemens.

HYBRIDNÍ MODEL PRÁCE

Z možných budoucích scénářů se zdá být nejpravděpodobnější ten, že home office budeme v rámci pra-

75 000

metrů čtverečních kancelářských ploch třídy A bylo koncem roku 2020 na trhu nabízeno k podpronájmu. Staly se tak konkurentem sdílených kancelářů a coworkingových center.

covního týdne kombinovat s docházením do kanceláře. To si vyžádá změnu v uspořádání pracovních prostor. Pronajímatelé se připravují na růst poptávky po sdílených a flexibilních kancelářích. Například vloni zrekonstruovaná administrativní Budova B v pražském BB Centru otevře koncem roku i dvě patra coworkingového prostoru s flexibilními kancelářemi o ploše cca 3000 metrů čtverečních. „Vývoj posledních let urychlený koronavirovou pandemií ukazuje, že sdílené kanceláře mají na trhu velký potenciál, a to buď jako alternativa k práci z domova, či dočasný prostor pro projektové týmy velkých korporací. Případně i jako startovací sídlo pro malé firmy, které se zde mohou prostorově rozvíjet podle svých aktuálních potřeb. Naše flexibilní kanceláře budou zahrnovat i plně vybavené zasedací místnosti a eventové prostory, které bude možné využívat v rámci členství nebo i samostatně. Benefitem bude i střešní terasa s připojením k wi-fi a široká škála různých akcí na podporu budování komunity,“ říká Lenka Preslová, obchodní ředitelka Passerinvest Group.

Podle Lenky Hrudíkové, specialistky na coworking a flexibilní kanceláře ze společnosti CBRE, není výše zmíněný přístup ojedinělý. Sdílené servisované kanceláře a coworking už začínají považovat za nezbytnou součást administrativních komplexů i další investoři a developéři – například z toho důvodu, že se výborně doplňují s rezidenční výstavbou, pokud se v dané lokalitě rozvíjí. Jakkoli však mají sdílené kanceláře a coworking budoucnost, budou o ni muset bojovat s podpronájmy. Některé firmy totiž vlivem pandemie přehodnotily své potřeby kancelářů a část svých pronajatých prostor třídy A nabízejí právě do podpronájmů. Podle Trend Reportu 2021 Asociace pro rozvoj nemovitostí bylo vloni na konci roku v nabídce cca 75 000 metrů čtverečních takových ploch. Po podnájemce jsou atraktivní mimo jiné tím, že jsou často plně vybavené a za cenu kancelářů nižší třídy.

PRAHA NESMÍ ZASPAT

Ačkoli bylo podle údajů Prague Research Fora v metropoli v prvním čtvrtletí roku dokončeno jen 3500 metrů čtverečních kancelářských ploch, realitní experti se

shodují, že výstavba nových administrativních budov je potřeba. I proto, aby se v důsledku poklesu nové výstavby nesnižovala konkurenceschopnost Česka v rámci regionu CEE. Mnohé mezinárodní firmy budou

totiž po odeznění pandemie hledat úspory a otevírat své pobočky právě ve střední a východní Evropě.

Kancelářskému trhu nadále věří mezinárodní developéři, kteří jsou na tuzemském trhu dlouhodobě aktivní. Například česká odnož rakouské společnosti UBM Development v květnu zkolaudovala administrativní budovu Astrid Offices v pražských Holešovicích, která nabízí 4300 metrů čtverečních kancelářských ploch.

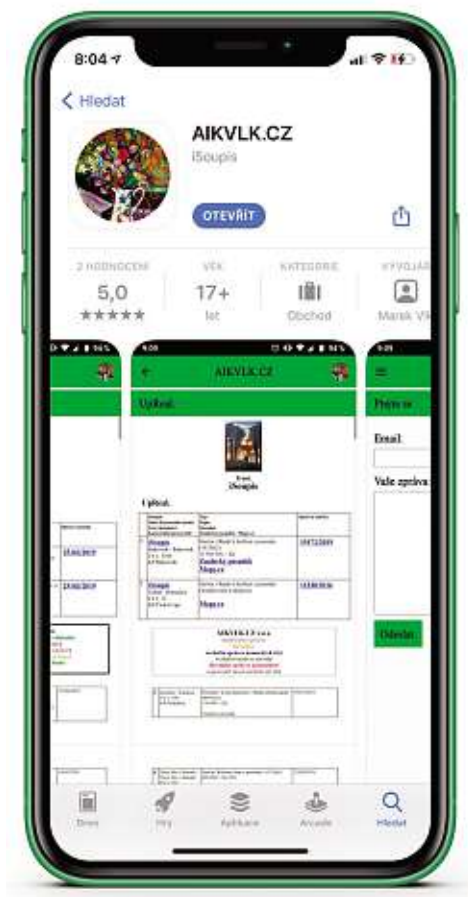
V průběhu prvního čtvrtletí roku 2021 byla v Praze zahájena výstavba tří nových projektů a dvou rekonstrukcí. V případě novostaveb se jedná o první fázi projektu Masaryčka, Košíře Office Park a Port 7, rekonstrukcí prochází Palác Dunaj a Karlovo náměstí 7.

PROSTOR PRO NOVÁČKY

Do kancelářského segmentu míří i nováčci na administrativním trhu. Konkrétně developerská společnost JRD, jež se dosud věnovala výhradně rezidenční výstavbě, v kooperaci s investorem Property N 74 na pražský trh nedávno uvedla projekt Viadukt Anděl v Praze 5. Jeho výstavba začne letos na podzim a potrvá zhruba dva

roky. I koncept této budovy reaguje na současné trendy a mimo jiné nabídne sdílenou zasedací místnost pro 40 osob, unikátní systém potrubní pošty či možnost využití komunitní aplikace Sharry. „Viadukt Anděl bude vycházet ze stejných principů energetické šetrnosti a zdravého vnitřního prostředí, které jsme dosud uplatňovali u rezidenční výstavby. Věříme, že se nám podaří dosáhnout na certifikaci udržitelnosti LEED Gold,“ přibližuje „kancelářské“ plány skupiny JRD její zakladatel a majitel, Jan Řežáb. ■

INZERCE



EK013680-1

Investoři vyhlíží nové příležitosti

Text | Jana Hrabětová

Vizualizace | UBM Development Czechia



↑ HOTEL ANDAZ
PRAGUE
NA SENOVÁŽNÉM
NÁMĚSTÍ V CENTRU
PRAHY SE HOSTŮM
OTEVŘE V ÚNORU
PŘÍŠTÍHO ROKU.

otelnictví je jedním z oborů, na které koronavirová krize dolehla nejvíce. Podle analýzy společnosti CBRE navíc nelze ani předpokládat, že by se tržby hotelů vrátily na předpandemickou úroveň dříve než v roce 2024.

Nejistota, složité podmínky na trzích a rozdíly v očekávání cen ze strany kupujících a prodejců se vloni promítly i do dramatického snížení investic do hotelového segmentu. Jejich celkový objem v Evropě dosáhl 9,4 mld. eur, což znamená meziroční propad o 66 procent. Přesto, jak vyplývá z analýzy,

důvěra investorů v to, že sektor má dlouhodobý potenciál, neklesá. Mnohé dokonce naznačuje, že k prvnímu, byť mírnému oživení trhu by mohlo dojít už letos ve druhém pololetí.

ZAHRANIČNÍ HOSTÉ CITELNĚ CHYBÍ

Hotelový trh, a zejména ten pražský, vloni zaznamenal výrazný propad tržeb. V důsledku opatření souvisejících s pandemií byl logicky hnacím motorem poptávky především domácí cestovní ruch, ale i ten byl po velkou část roku silně omezený. Obecně tak byla obsazenost tuzemských hotelů výrazně vyšší v atraktivních lokalitách obklopených přírodou a v horských oblastech, na rozdíl od městských hotelů orientovaných převážně na zahraniční návštěvníky a kongresovou turistiku. Celkový počet všech přenocování v hlavním městě vloni dosáhl jen 18,5 milionu, což představuje meziroční pokles o 75 procent.

Uvedená čísla jsou ještě o to bolestnější, vezme-li v potaz, že pražský hotelový trh zažíval v letech 2015 až 2019 nebývalý boom, což je dobře patrné i ze dvou hlavních finančních ukazatelů měřících výkonnost hotelů: průměrné tržby na pokoj (RevPAR) každoročně rostly o 5,7 procenta a průměrná denní cena za pokoj (ADR) se zvyšovala o 4,4 procenta. To vše jako důsledek rostoucí obsazenosti pokojů. O to víc je současný útlum citelnější. Česká metropole v roce 2020 zaznamenala snížení průměrných tržeb o 85,2 procenta a pokles průměrné roční obsazenosti pokojů o 79,1 procenta.

OBŘÍ PROPAD INVESTIC

Ruku v ruce s vysokými tržbami a obsazeností hotelů se v minulých letech dařilo i investicím. V posledním čtvrtletí roku 2019 dosahovaly výnosy z hotelů (tzv. hotel yields) dokonce rekordní úrovně – mezi čtyřmi a pěti procenty. Pražský hotelový trh předloni zaznamenal prudký nárůst objemu investic, který činil téměř 600 milionů eur. K tomu významně přispěly prodeje hotelů InterContinental v Pařížské ulici, Panorama v Nuslích či Don Giovanni na Vinohradské třídě. Tento pozitivní trend měl pokračovat i prodejem hotelu Corinthia v Nuslích, ale obchod nakonec přerušila pandemie.

Vloni se tak uskutečnily dvě velké transakce: akvizice hotelu Carlo IV Boscolo na Senovážném náměstí a Pentahotel Prague v Karlíně. Oba obchody byly však dojednány ještě před nástupem pandemie. „Hotelový transakční trh se v podstatě zastavil. V roce 2020 dosáhl objem transakcí v regionu střední a východní Evropy hodnoty 0,57 miliardy eur, což znamená meziroční pokles o 65 procent. V Česku byla situace ještě komplikovanější a propad ještě výraznější. Primárním důvodem byl velký rozdíl v očekávané ceně mezi kupujícím a prodávajícím. Investoři doufali, že hoteliéři začnou pod tlakem ekonomických dopadů koronakrize prodávat hotely levněji. To se ale nestalo a ceny hotelů zatím zůstávají na stejné úrovni jako v roce 2019. Pozitivní zprávou ale je, že na rozdíl od finanční krize v letech 2009 a 2010 je trh stále likvidní a jak lokální, tak zahraniční investoři vyhlížejí nové příležitosti,“ říká Jakub Stanislav, ředitel v oddělení investic CBRE.

KDY BUDE LÉPE? A BUDE?

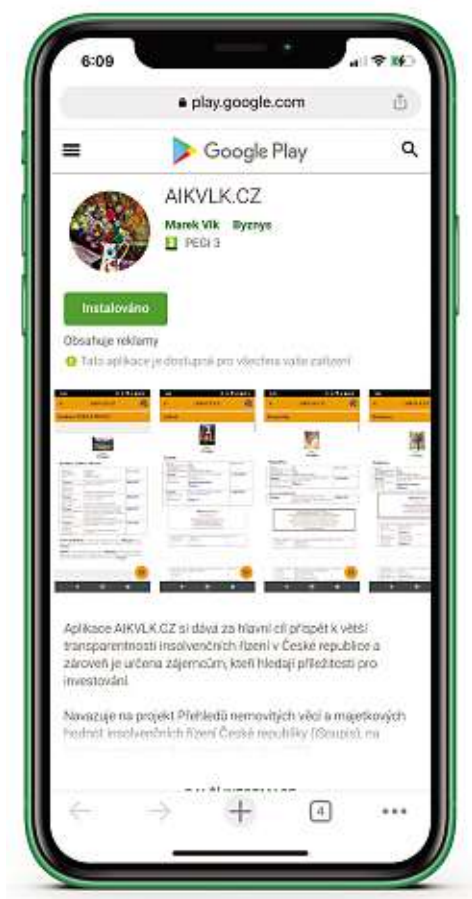
Náhlý propad a očekávané oživení lze nejlépe popsat jako všeobecně známé logo společnosti Nike. „Předpokládáme, že mezinárodní poptávka po ubytování v pražských hotelích se vrátí na úroveň před pandemií v roce 2024. Vše ale bude záviset na dostupnosti účinné vakcinace. Tempo zotavování jednotlivých hotelů pak bude závislé na řadě faktorů – jejich lokalitě, postavení na trhu, zaměření na konkrétní klientelu i efektivním řízení hotelového managementu,“ dodává Stanislav. Podle něj se do roku 2022 pražský trh rozroste o 1643 nových pokojů. Mi-

mo jiné bude do provozu uveden hotel W Prague na Václavském náměstí, jako součást celosvětového řetězce Marriott, a také Novotel v Holešovicích v rámci hotelové skupiny Orbis Group, pod níž spadá značka Accor-Hotels. Dokončeno by mělo být i rozšíření Prague Marriott Hotelu na Novém Městě. To, že investoři a hoteliéři pražskému trhu věří, ilustruje i skutečnost, že v únoru příštího roku má být v centru Prahy na Senovážném náměstí otevřen hotel Andaz Prague, nejvyšší řada nadnárodního řetězce luxusních hotelů Hyatt. Ten si lokality pečlivě vybírá: po celé Evropě má nyní jen čtyři hotely (ve Vídni, Mnichově, Londýně a Amsterdamu), Praha bude pátou. Developerem hotelu, který vzniká rekonstrukcí původního Cukrovarnického paláce, kde si v době Rakouska-Uherska nechal spolek cukrovarníků postavit monumentální palác v neoklasicistním stylu, je společnost UBM Development Czechia.

Budova je od roku 1993 kulturní památkou, a proto designéři v hotelu mimo jiné počítají se zachováním původních oken, dveří, plastické výzdoby i krbů, aby zachovali autentickou atmosféru. Součástí hotelu bude i fit-

ness a wellness centrum, gastronomické provozy a prostory pro akce. Z původní zasedací místnosti vedení Asekuračního spolku cukrovarníků, umístěné v můstku vedoucím k Jindřišské věži, se stane stylová konferenční místnost – nový účel historicky cenných prostor bude tedy velmi podobný tomu původnímu. Únorové slavnostní otevření hotelu je tak velmi očekávanou událostí. Po kolaudaci na podzim roku 2021 bude otevření předcházet několikaměsíční zkušební provoz, který je naplánován od listopadu. ■

INZERCE



EK013680-2

Ceny rostou, dodávky vážnou

Text | Markéta Miková

Foto | Shutterstock



U

↑ STAVEBNÍ NÁKLADY SE STÁLE DRŽÍ NA SVÉM MAXIMU. PODLE MILANA VENCCLA ZE SPOLEČNOSTI ARCADIS DÁL MÍRNĚ POROSTOU, A TO V JEDNOTKÁCH PROCENT

Ž několik let před vypuknutím pandemie stavební náklady setrvale rostly a řada developerů doufala, že se brzy zastaví a s případným ochlazením ekonomiky snad i trochu klesnou.

Developerský sen se ale kvůli koronaviru nejenže nesplnil, ale dokonce se změnil v noční můru. Stejně jako v řadě jiných odvětví pandemie narušila etablo-

vané obchodní vztahy a dodržet slíbenou dodávku materiálu či samotnou realizaci často vyžaduje nadlidské úsilí.

Číslo hovoří výmluvně – podle ČSÚ reálná stavební produkce v Česku v roce 2020 meziročně klesla o 7,7 procenta. A zatímco tahounem výstavby v letech před koronavirem byly hlavně soukromé společnosti, v uplynulých dvanácti měsících převzal tuto roli veřejný sektor a investoval – ať už ze státního rozpočtu či z evropských fondů – do rozvoje infrastruktury. Paradoxem ovšem je, že nabídku do některých států organizovaných výběrových řízení nikdo nepodal. Stavební firmy se totiž soustředily na zajištění, eventuálně minimalizaci prodlév svých již domluvených zakázek.

VÝROBCI STAVEBNÍHO MATERIÁLU

„Pandemie značně narušila dodavatelské řetězce a v mnoha oborech se prodloužily dodací lhůty z týdnů na měsíce. Nejsou lidi, není materiál.

67. místo

ze 100 patří v žebříčku stavebních nákladů (ICC Index), sestaveném konzultantskou společností Arcadis, Praze. V rámci regionu CEE je Praha z osmi měst na místě pátém.

Vzrostla cena základních výrobních surovin a skokově se navyšuje cena kompletačního materiálu. V současné době se u některých komodit snažíme předzásobit doslova na měsíce dopředu," uvádí Marek Matějka, obchodní ředitel společnosti CS-Beton. „Poptávka po stavebních prvcích je v posledních letech víceméně stabilní. Nárůst v obrotu se realizuje spíše prostřednictvím růstu cen materiálu. Ceny některých komodit rostou skokově, stejně jako cena lidské práce. Od počátku roku prudce roste cena železa, polystyrenu a již zmíněného kompletačního materiálu. Vcelku dramaticky se prodlužují lhůty na dodávky strojírenských komponentů. Nedostatek cítíme i v přepravní kapacitě. Zboží máme, ale čekáme i dva týdny na dopravu. Už před koronavirem byl nedostatek lidí, bez zahraničních pracovníků, jejichž příliv je momentálně dost omezený, nejsme schopni průmysl provozovat. V delším časovém horizontu se očekává nedostatek většiny základních materiálů. Stávající ložiska písků a kamene budou vytěžena a nové lokality pro těžbu zatím nikdo nemá sílu povolit," popisuje situaci na pandemii postiženém trhu Matějka.

O pravidelném meziročním zvyšování cen cihel od roku 2019 mluví i Cihlářský svaz Čech a Moravy. „Cenové zvýšení skutečně proběhlo, a to nejen v roce 2019, ale i v letech následujících," říká Jiří Weiss, obchodní ředitel společnosti Heluz, a dodává: „Pro rok 2021 jsme ceník cihel zveřejnili s platností od 1. dubna. Průměrné navýšení cen se oproti loňsku pohybuje mezi nulou a čtyřmi procenty. Tento ceník zůstane platný za podmínek, že nedojde k dalšímu nárůstu externích vstupů, například energií." Jeho slova potvrzuje i Jan Fiala z Cihelny Štěrboholy: „Každý rok reagujeme na situaci, která vzniká na trhu se vstupními komoditami, jako jsou energie. Jelikož jejich cena stoupá, promítli jsme to do našich cen v jednotkách procent." ▶

PRO SEBE NEBO PRO DĚTI?

U NÁS SI BYDLENÍ VYBERE KAŽDÝ

Už 26 let stavíme byty po celé Praze. Díky široké nabídce rozmanitých lokalit, dispozic i forem vlastnictví si můžete vybrat přesně takové bydlení, jaké se k vám hodí. Na kouzelném a zároveň dostupném místě. Velké nebo malé, určitě však praktické. Za podmínek, které vám nejvíc vyhovují. Váš nový domov bude dokonalý. Jaký si vyberete, je jen na vás.

finep.cz

FINEP





► STAVEBNÍ FIRMY

Jak říká Vojtěch Kostiha, mluvčí skupiny Metrostav, v důsledku koronavirových opatření měla tato společnost například problém dostat své pracovníky na zahraniční projekty, a tak se musely složitě vyjednávat výjimky na vycestování a objednávat třeba speciální lety. Zároveň se složitě zařizoval příjezd zahraničních svářečů na tuzemské projekty. To vše zvyšuje náklady. „V roce 2020 byly dodávky stavebních materiálů téměř bezproblémové a zdražování se pohybovalo – stejně jako každý jiný rok – zhruba do pěti procent. Akutní nedostatek byl spojený hlavně s pandemií, šlo o respirátory a složky potřebné pro dezinfekci. Rovněž vážily dodávky některých speciálních komponent ze zahraničí. Letos pocítujeme akutní nedostatek izolantů – jak polystyrenů, tak minerální vaty. Razantní zdražení se týkalo nejen těchto izolačních materiálů, ale i hutnických výrobků a výrobků z umělé hmoty. Vlna zdražování je abnormální. Výrobci, kteří vydávají ceníky jednou ročně, začali vydávat v pololetí ceníky nové, což je zcela nová situace,“ uvádí Kostiha.

Portfolio stavebních zakázek společnosti Skanska na jedné straně tvoří realizace developerských projektů pro sesterské společnosti Skanska Reality a Skanska Property či pro další soukromé investory, na straně druhé pak tuzemské infrastrukturní projekty pro veřejné zadavatele. „Ve stavebnictví se v loňském roce projevila nejen propad nových zakázek v pozemním stavitelství, ale i přímý vliv protiepidemických opatření na chod celého oboru, zejména nutnost úpravy režimu práce na stavbách. Na našich číslech se to pochopitelně projevilo, ale díky obrovskému nasazení našich lidí jsme hlavně tu praktickou, provozní

část zvládali, i když za cenu zvýšených nákladů a přizpůsobování se neustále se měnícím vládním opatřením. Co se týče letošního roku, uvidíme, jak budou aktivní developéři a jejich záměry v pozemním stavitelství. U inženýrských staveb táhne poptávku stát, který vypisuje hodně tendrů na výstavbu infrastruktury – a máme v nich úspěchy. Stavebnictví je ale běh na dlouhou trať. Nyní se spíš díváme na roky 2022 a 2023, zda bude tento trend udržitelný vzhledem ke stavu státního rozpočtu a možnosti čerpání evropských fondů,“ říká Michal Jurka, prezident Skansky pro Českou a Slovenskou republiku.

Také Dana Strachová, spolumajitelka studia MR&S architekti, vnímá, že stavební náklady stále rostou. Je to dáno nedostatkem řemeslníků i pomocných sil a zároveň se do toho promítá i nárůst cen za stavební materiály, které často nejsou skladem a mají dlouhé dodací lhůty. Co se týče odborných profesí, nejvíce stoupla cena práce instalatérů, topenářů, zámečníků a podobně. Podle Strachové je to dáno i tím, že řada řemeslníků covidem-19 onemocněla a nebyla schopna začít po nemoci ihned pracovat v původním nasazení. Tím se prohluboval jejich nedostatek a rostla cena práce. „Stavební náklady během roku opět porostou, řada ceníků se již v průběhu dubna upravila směrem nahoru. Investoři se museli smířit s delší dobou výstavby, ale jinak, zvláště v rezidenční výstavbě, investují nadále. A mnozí se přeorientovávají z výstavby administrativních budov na bytové,“ dodává Strachová.

DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI

Pandemie jednoznačně nahrála developerům industriálních a rezidenčních nemovitostí. Třebaže je po jejich projektech velká poptávka, stále se potýkají s neúnosně dlouhým stavebním řízením, které zvyšuje celkové náklady na projekt. Kupříkladu developerská společnost GLP má v Česku ve výstavbě, případně v pokročilém stadiu přípravy, tři průmyslové a logistické areály. „Složitá epidemická situace z našeho pohledu zpomalila procesy na úřadech, což má dopad na zpoždění některých našich projektů. V České republice máme jedno z nejdelších stavebních řízení na světě a současná situace tento rys českého trhu ještě zvýraznila. Co se týče stavebních nákladů, podle naší zkušenosti rychlejším tempem rostou v posledních třech měsících, zejména s ohledem na zdražení jednotlivých komodit, jako jsou ocel, dřevo, plasty. Nárůst je mezi dvaceti a třiceti procenty, takže se jedná o významnou skutečnost. Souvislost s pandemií je zřejmá. Jde zejména o následky útlumu výroby v době lockdownů, která se pomalu zotavuje, ale segment stavebnictví se mezitím nezastavil. Proto nedostup-

STAVITELE SUŽUJE NÁRŮST CEN STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ, DLOUHÉ DODACÍ LHŮTY, NEDOSTATEK ŘEMESLNÍKŮ I POMOCNÝCH SIL.

nost komodit a zvýšená poptávka zvyšují ceny. Souvisí to také s narušením dodavatelských řetězců na globální úrovni," říká Jan Palek, ředitel GLP pro Českou republiku a Slovensko.

Stejný hlas zaznívá i z developerské společnosti Passerinvest Group. „Popravdě řečeno jsme v časech před koronakrizí trochu doufali, že se růst cen zpomalí, byť jsme pro to sami obtížně hledali důvody. Nicméně s nástupem pandemie bylo jasné, že se situace ještě zhorší. Z vlastní zkušenosti můžeme říci, že se podstatně prodloužily dodací lhůty, kdy u většiny položek materiálu dochází k několikátýdennímu zpoždění. Od našich dodavatelů též slyšíme, že má dojit ke zdražení železa nebo například izolace, kterou naši partneři dokonce uvažují pro jistotu nakoupit dopředu na sklad, aby udrželi jak nasmlouvanou cenu, tak termíny," uvádí Eduard Forejt, ředitel pro rozvoj. Potíže se podle něj mohou objevit s jakoukoliv položkou, několikátýdenní zpoždění na dodávkách nabírají i obyčejné dveře a v takovém prostředí se těžko plánuje. I když se díky dlouholetým partnerským vztahům Passerinvestu daří dopady na stavbu minimalizovat, není možné je eliminovat zcela.

Na pražském realitním trhu staví také developerská společnost UBM, která má ve svém portfoliu Arcus City, Astrid Rezidence a v joint venture se společností Crestyl bytový komplex Neugraf. Kolekci doplňuje právě zkolaudovaná budova Astrid Offices a rekonstrukce Cukrovarnického paláce na hotel Andaz Prague. „Přestože se jedná o stavby, které byly po dobu koronaviru v realizaci, díky disciplinovanosti zaměstnanců a zhotovitelům staveb se daří vše úspěšně zvládat. Velký podíl má na tom i zázemí celé skupiny, kdy můžeme čerpat ze zkušeností kolegů v Rakousku a Německu. Díky tomu všemu jsme své plány v Česku nemuseli nijak výrazně měnit. Flexibilně jsme se ale museli přizpůsobovat nejrůznějším restrikcím, vládním nařízením, sami zavádět co nejefektivnější opatření uvnitř firmy a na staveništích. Bylo a je to o to složitější, že řadu věcí UBM nemůže ovlivnit – od nedostatku pracovníků na stavbách v důsledku omezení mobility zahraničních pracovních sil až po další prodlužování celého stavebního procesu, který je v Česku už tak neúměrně dlouhý," komentuje současnou situaci Alice Slámová, obchodní a marketingová ředitelka UBM Development Czechia.

gorenje

Life Simplified

INZERCE



Přihlaste svou novou lednici Gorenje GardenFresh na www.gorenje.cz a my vám zašleme slevový kód ve výši 80 %. Třeba na kuchyňský robot, abyste si mohli upéct koláč ze šťastného ovoce. Nebo na jiný spotřebič, který si sami vyberete.

Akce trvá do **31. 8. 2021**. Vyobrazené spotřebiče jsou pouze ilustrační.



Sledujte boj
za práva zeleniny
na zivotzelenine.cz

DOPŘEJTE ZELENINĚ A OVOCI DELŠÍ ŽIVOT.

K LEDNÍČCE GORENJE
GardenFresh ZÍSKÁTE
MALÝ SPOTŘEBIČ
S VELKOU SLEVOU.

Street art na plotě vynesl milion Hladovým zdem

Text | Jana Hrabětová

Foto | CA Immo



neotřelou venkovní galerii moderního umění proměnila developerská společnost CA Immo svého času stavební plot kolem dvou nově vznikajících administrativních budov Missouri Park a Mississippi House v karlínském areálu River City Prague. Na velkoformátových deskách tu byly po dva roky k vidění výtvořky předních českých a zahraničních malířů, streetartových umělců a fotografů.

Když se výstavba kancelářských budov chýlila ke svému závěru a stavební plot mohl být demontován, firma nabídla všechna umělecká díla k prodeji formou charitativní elektronické aukce. Prodala se během jediného dne za celkovou částku o tři tisíce přesahující jeden milion korun. Výtěžek byl věnován spolku Hladové zdi, který je investuje zpět do umění na další projekty ve veřejném prostoru. „Věříme, že umělecké dílo ve veřejném prostoru pozvedá hodnotu místa a dokáže celé komunitě zpříjemnit den. Chtěli jsme, aby se projekt streetartové galerie na stavebním plotě, který je ze své podstaty časově omezen, podařilo přetavit v něco trvalejšího. I proto jsme se prostředky získané z prodeje děl rozhodli věnovat spolku Hladové zdi v čele s Ondřejem Klímmou, který je využije na další muralartové projekty zejména v pražském Karlíně,” uvedl k projektu Václav Jonáš, ředitel pražské pobočky CA Immo.

Každý umělec měl v rámci stavebního plotu v areálu River City Prague k dispozici desku o ploše přibližně 11 metrů čtverečních.



← BROOKLYN ALŽBĚTA JUNGROVÁ SE DŘÍVE VĚNOVALA DOKUMENTÁRNÍ A REPORTÁŽNÍ FOTOGRAFIÍ. ZA SVOJI PRÁCI ZÍSKALA NĚKOLIK OCENĚNÍ CZECH PRESS PHOTO A UNHCR. V SOUČASNOSTI SE STÁLE VÍCE PŘIKLÁNÍ K VOLNÉ TVORBĚ.



1 MOONSHINE

IVAN PINKAVA NA PRAŽSKÉ FAMU VYSTUDOVAL OBOR FOTOGRAFIE.

OD 90. LET VYSTAVUJE V ČR I ZAHRANIČÍ. VYTVOŘIL SI SVÉBYTNÝ VIZUÁLNÍ STYL, KDY CÍLENĚ VSTUPUJE DO USTÁLENÝCH IKONOGRAFICKÝCH SITUACÍ, ABY JE POZMĚNIL, ZPŘEHÁZEL ANEBY JE NECHAL VYNIKNOUT V JINÉM OSVĚTLENÍ.

bližně 11 metrů čtverečních. Někteří svá díla tvořili přímo na místě, jiní si desky přenesli do svého ateliéru. Kromě prací streetartových umělců (Michal Škapa alias Tron, David Strauzz, Jan Miko, Zeb One či Mr. Irk a Gabriel Kiss ze Slovenska) se na plotě objevila i graffiti legendárních writerů (Phoe, Jan Kay a další) či fotky autorů známých jmen (Alžběta Jungrová, Václav Jirásek, Ivan Pinkava, Kateřina Sýsová) a také grafika (Pavel Brázda).

Nejvyšší částky se v elektronické dražbě podařilo dosáhnout fotografii s názvem Brooklyn od Alžběty Jungrové. Fotografie se vydražila za 140 tisíc korun. Na pomyslné druhé příčce se s částkou 75 tisíc korun umístili Ivan Pinkava s fotografií Moonshine a Jakub Tytykalo s akrylem pojmenovaným Kamarádi s květinou.

Chudé Česko 21

www.chudecesko.cz



ZÁDY K CHUDOBĚ, ČELEM K TOTALITĚ

Chudoba a neřešené sociální problémy se týkají každého z nás. Více na **chudecesko.cz**.



Aktuálně.cz

agentura



Art Directors Club
Czech Republic

ČESKÁ 
spořitelna

NESPRESSO®
PROFESSIONAL



POTKEJTE SE NAD VAŠÍM OBLÍBENÝM ŠÁLKEM KÁVY

Pouhým dotykem připravíte
výjimečné kávové a mléčné receptury.

NESPRESSO MOMENTO

NAVRŽENÝ PRO SMYSLUPLNÉ
KÁVOVÉ ZÁŽITKY

what else?

