

RealityMIX MAGAZÍN

Jaro 2019

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor:
**Prostřednictvím designu chci
vrátit do života poezii, říká
architektka a designerka
Helena Dařbujánová**
str. 4–10

Téma:
**Kanceláře dneška?
Dopravní dostupnost,
flexibilita a pohodový šéf**
str. 12–29

Retail:
**Nákupní centra musí držet krok
s životním stylem svých zákazníků**
str. 34–37



Luxusní bydlení u Centrálního parku

stanice metra „B“ LUKA



Luka Living

rental apartments
shopping center

Luka Living představuje moderní nájemní bydlení s hotelovými službami v plně vybavených bytech v nízkoenergetickém standardu. Najdete zde celkem 215 bytů od garsonek po výjimečné apartmány v horních patrech, kde se ze sauny díváte přímo do obývacího pokoje s krbem.

Používáme řešení, o nichž si myslíme, že jsou nadčasová a z dlouhodobého hlediska velmi důležitá. Tiché byty, sauny, krby, wellness, zdravotní matrace, šoz tříděného odpadu, v garážích nabíjecí stanice pro elektromobily nebo vjezd přes dálkovou identifikaci vozidel.

Přidanou hodnotou celého projektu je jeho umístění, kdy dojdete suchou nohou na metro i do obchodního centra se službami a obchody pro rezidenty i blízké okolí.

Naleznete zde například řemeslnou pekárnu, prodejnu potravin, lékárnu, drogerii, banku, restauraci, fitness centrum, prádelnu, kadeřnictví či dětský koutek.

Objekt je zabezpečený ostrahou, recepcí, sofistikovaným kartovým a kamerovým systémem.

Ve velmi blízkém okolí se nachází **Centrální park s dvěma rybníky**, které spojuje Prokopský potok. Park o přibližné délce 1,5 km slouží především jako volnočasová zeleň k rekreačním účelům. K dispozici jsou zde dětská hřiště, dvě hřiště na míčové hry, venkovní posilovna a minigolfově hřiště.

Naším klientům se tak nabízí krásný výhled na park a také mohou aktivně relaxovat procházkou či jízdou na kole.

www.lukaliving.cz

Vybíráme z obsahu...

Příjemná a zdravá kancelář, v ní bychom chtěli všichni bez rozdílu věku, vzdělání a profese pracovat, je složena z mnoha faktorů. Základem je tepelný komfort, maximum denního světla a minimum hluku, kvalitní ergonomický nábytek a oku lahodící barvy. K zahojení není pěkný výhled z okna, které se dá otevřít, udržovaná „živá“ zeleň, férový šéf a skvělí kolegové.

Že to nezní příliš skromně? Tak vezte, že to ještě není všechno. Z úst lidí znalých tužeb uchazečů o zaměstnání se totiž stále častěji ozývá přání, nebo spíš podmínka, kterou zaměstnanci mají: Hlavně ne open space!

A jsou i přání, která mnozí zaměstnavatelé plní dřív, než vám přijdou na mysl – čerstvé ovoce, sprcha pro sportovce a „parkoviště“ pro kola, houpací síť a gril na střeše či stolní fotbal pro rozptýlení uprostřed náročného dne.

O tom, že by kancelář měla být dobře dopravně dostupná, v Praze nejlépe u stanice metra, se už téměř nediskutuje. A developeri nových kancelářských objektů to dobře vědí – pokud nevěříte, zajďte si třeba na Pankrác či ke stanici Nádraží Holešovice. Proměna v moderní kancelářská centra je tu víc než patrná.

Vývoji trhu s administrativními prostory i trendům v jejich zařízení se obsáhle věnujeme v příspěvcích, které najdete od strany 12. Čekají tu na vás jak postřehy designérů, tak developerů, realitních makléřů i HR manažerů.

Pokud ovšem už svoji zdravou, krásnou a moderní kancelář máte, věřím, že si v jarním vydání magazínu i tak najdete témata, která vás zaujmou. *Přeji vám příjemné a inspirativní čtení.*
Jana Hrabětová, šéfredaktorka



O architektuře, designu i poezii života s architektkou Helenou Dařbujánovou

4–10



12–18

Kanceláře: Zaostřeno na originalitu a funkci

Trh s administrativními prostory: Pod nadvládou tuzemských investorů

20–29



Hypoteční trh v souvislostech

30, 32



Retail:

Investice do zážitku

34–37

RealityMIX

MAGAZÍN JARO 2019

Příloha realitního portálu

 REALITYMIX.CZ

Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu

Hospodářských novin dne 20. 3. 2019

Samostatně neprodejné (MK ČR E 22172)

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.

Jsme součástí vydavatelství Economia, a.s.

Dělnická 213/12

170 00 Praha 7 – Holešovice

www.realitymix.cz

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová, hrabetova@dalten.cz

Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček

Titulní strana: 1. etapa projektu top rezidence Pomezí, developer: KKCG Real Estate, architekt: Ing. arch. Petr Bouřil (ABM architekti)

Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Inzerce: DALTEN media s.r.o.

Telefon: +420 731 549 260

E-mail: info@realitymix.cz

Titulní strana: 1. etapa projektu top rezidence Pomezí, developer: KKCG Real Estate, architekt: Ing. arch. Petr Bouřil (ABM architekti)

Ilustrační fotografie použité v této stránce:

REDSIDE, Park View, Vily Velešín, IGY Centrum, Budova 64 (Zlín)

Texty označené (k.p.) jsou komerční prezentací (inzerce) společností.

Vydavatel ani redakce neodpovídají za uveřejněný obsah inzerce a reklamy. Za všechny údaje v nich uvedené odpovídá inzerent a jsou platné ke dni uzávěrky příjmu podkladů.

Uzávěrka příjmu podkladů do magazínu
RealityMIX MAGAZÍN Jaro 2019: 7. 3. 2019

RealityMIX MAGAZÍN Léto 2019 vyjde 22. 5. 2019





43–47

Nový život pro brownfieldy

Prostřednictvím designu chci vrátit do života poezii,

říká architektka a designerka
Helena Dařbujánová

Z jejích dnes už ikonických sedacích Makronek, nádherně ženského budoáru Lola nebo stojací lampy Má drahá doslova dýchá poetika a nostalgický půvab dávno zapomenutých časů. A tak svět kolem sebe vnímá i sama autorka.

Heleno, když jsme si spolu povídaly naposledy, zmínila jste, že architektura je pro vás stále číslem jedna a produktový design jakýmsi jejím příjemným protipólem. Jak je tomu dnes?

Za tu dobu se situace trochu změnila. Architektuře se věnuji pořád, ale design? Chce se mi říci, že z miminka je dítě školou povinné...

Před sedmi lety jsme poprvé vystavovali v Paříži dámský budoár Lola. Od té doby jsem se tam už několikrát vrátila. Ať už samostatně nebo v rámci Czech Selection jsem měla výstavy také v Miláně, Londýně, Monaku, Budapešti, Šanghaji ... Můj nábytek se prodává v Rakousku, Itálii, Polsku, ale rovněž v San Francisku nebo v Číně. A před čtyřmi lety se mi povedlo otevřít i vlastní showroom v Praze na Letné.

Pokračování na str. 6 »





REZIDENCE
CHURCHILL

**LEXXUS
-NORTON**

- ▶ Prestižní adresa na pražských Vinohradech pyšnicí se úžasným výhledem na Staré Město, Hradčany a Národní muzeum. Tento impozantní až romantický výhled poskytnou prémiové byty v Rezidenci Churchill v Italské ulici v Praze 2.
- ▶ Nadčasová architektura a vysoký standard kombinuje ušlechtilé přírodní materiály - kámen a dřevo - s kovovými prvky. Předpokládané dokončení 04/2020.

» **Prostřednictvím designu chci vrátit do života poezii...**

Pokračování ze str. 4

Vaše tvorba má výrazně ženský prvek. Je romanticky něžná, a přitom si stále udržuje praktický význam. Pese si i ve vás osobně romantická duše s tou, která stojí nohama na zemi?

Nejsem romantik, ale poetik. Myslím, že je docela dobré, minimálně pro mě, mít nohy na zemi a hlavu v oblacích. Žije se mi s tím docela dobře.

Připadá mi, jako by jednotlivé kousky vyprávěly příběh. Je to o Audrey? Možná Hepburn? Anebo o Mademoiselle Giselle?

Ano, příběhy jsou na začátku všeho. Každý kus pak vypráví ten svůj. Například dámská ložnice Audrey je mojí poctou Audrey Hepburn ... možná i Audrey Tatou? To nechme na úvaze ostatních. Ložnice Audrey je totiž o ženském snění, tajemství, kráse. Stůl Mademoiselle Giselle je naopak pojmenován podle mé lásky z dětství – Václava Neckáře, který ve své písni zpívá „Máš chůzi gazel' ... A stejné gazelí nohy má i tento jídelní stůl. Kolekci EmilyJarmilyCecily jsem věnovala babičkám všehomíra. Mojí babičce Emilii ... babičce fotografky Bet Orten Jarmile ... Houpací křeslo Koko je pro změnu o vzpomínkách na loňské léto, o vůni řeky, o sklenici utopenců. A nesmím zapomenout na stojací lampu Má drahá, protože ta je o vztahu: „Jsem světlo tvých dnů i nocí ...“ „Jistě, má drahá!“ Je to dialog nejenom mezi svítidlem a jeho vlastníkem, ale hlavně mezi ženou a mužem.

Když jste zmínila muže, nezanedbáváte je ve své tvorbě tak trochu?

Lidé se mě ptali, kdy připravím něco pro muže. A tak vznikl Oto(wo)man, gauč pro velké muže aneb za vším hledej ženu. Je to takový trůn pro muže, s vyšším sezením než jsme zvyklí, ocalouněný francouzským vlněným sametem. Šlo mi hlavně o komfortní pocit muže, aby se cítil i seděl pohodlně – a hlavně důstojně. Jako velký muž. Ke spolupráci jsem oslovila svého syna Matyáše Chocholu, aby pro gauč připravil kolekci soch žen, které gauč ponosou. Ženy to jsou každopádně zlaté, veselé a spokojené, které ví, že podporovat svého muže není nic proti jejich rovnoprávnosti a svébytnosti, a které ví i to, že se jim muž za jejich podporu ve zlatě odvděčí. Zkrátka, že v partnerském vztahu je ze všeho nejdůležitější láska. Mezi zlatými ženami najdete jogínku, mořskou pannu, sfingu, kytaristku, Niké samothráckou a ženu kubistickou. Je na každém muži, aby si vybral ty své dvě, které ho ponosou. Neboť každý muž chce mít doma zlatou ženu. A nejlépe dvě.

Pokračování na str. 8 »

Makronka



Audrey cabinet

rezidence
NEKLANKA

Investujte do
**skutečného
domova**



Nový komorní projekt, **Praha 5 - Smíchov**

geosan
DEVELOPMENT



800 213 215

www.rezidence-neklanka.cz

» **Prostřednictvím designu chci vrátit do života poezii...**

Pokračování ze str. 6

Vy sama fandíte ruční výrobě. Co pro vás znamená výroby, které vytvořil člověk a nikoli nějaký stroj?

V ruční výrobě tepe život. Produkty mají duši a příběh pokračuje, košatí ... Baví mě spojovat různá řemesla dohromady, a světu říkat, koukejte, jak šikovně lidi máme v Česku. Naše produkty ve světě prezentujeme jako práci těch nešikovnějších českých rukou.

S kvalitním produktem jdou ruku v ruce i kvalitní materiály. Ty se asi neshánějí snadno.

Na sedací nábytek používám především látky od londýnské značky Designers Guild. Mám je moc ráda. Jsou kvalitní, mají nádherné barvy, krásné vzory, navíc jsou velmi příjemné na dotyk, což si myslím, je u sedacího nábytku velmi důležité. Jednou za rok pro Designers Guild navrhuje kolekci Christian Lacroix a ta je opravdu vždy skutečným zážitkem. Mimo to používám ještě látky od francouzských značek Casamance a Élitis. U nás v showroomu si zájemci mohou prohlédnout plno krásných vzorníků. Díky tomu si uvědomí, že potahové látky nemusí být jen šedobéžové.

Často slyšíme slova trend, trendy, design. Jak moc je pro laika těžké vytvořit interiér, který tomuto slovu dostojí?

V současné době je trendy v podstatě všechno. A zároveň je trendy nebýt trendy. Doba ukázala, že zcela minimalistické, abstrahované interiéry v úsporných barvách lidem zcela nevyhovují. Doba je náročná, stresující a člověk si po příchodu domů potřebuje odpočinout, nabrat energii, potřebuje přátelský, příjemný, pozitivní interiér. Pokud si chce laik pořídit bydlení, ve kterém se mu bude dobře žít, je potřeba, aby si našel architekta, odborníka, který mu v tom pomůže.

Mimochodem, co je to podle vás design?

Design pro mě osobně znamená návrat poezie do života. Design není jen o kráse a funkčnosti, ale právě o emoci, o vyprávění příběhů, vzpomínkách, pocitech, vyjádření názorů a postojů.

Jak bych vlastně měla postupovat, když si budu chtít zařídit byt?

Nejdříve začnete výběrem vhodného architekta. Po úvodní konzultaci budete určitě cítit, jestli jste naladěni na stejnou vlnu. Architekt je odborník, který dokáže naplnit představy, které máte, ale neumíte je přesně pojmenovat, převést do reality. Najde pro vás tu nejlepší cestu, potřebné úpravy dispozice, připraví řešení, která vás v dobrém překvapí, rozšíří vám obzory, řekne, co je a není možné, ví, jaká je situace na trhu, pomůže vám s realizací...

Vy jste současně také architektka. Jak vám tento obor pomáhá v produktovém designu a vybavování interiérů?

Ano, architekturu jsem vystudovala a stále jako architektka také pracuji. Jako architektka mám znalosti o konstrukcích a materiálech, což mi pomáhá v designu, například při navrhování konstrukcí nábytku.

V našem architektonickém studiu projektujeme nejenom domy, ale i interiéry, které řešíme vždy do detailů. To mě moc baví a dává mi to i smysl. V současné době se tyto obě profese, architektura a design, v mé práci zcela prolínají. Při navrhování interiérů tak mohu dnes používat i produkty své vlastní značky.

Spolupráce klienta s architektem či designerem vyžaduje určité naladění se na stejnou vlnu. Stalo se vám někdy, že jste se nenaladila?

Samozřejmě. To se prostě stane. Zejména na počátku mé profesní cesty se to stávalo. Brzy pochopitelně zjistíte, že taková



Golden Kids

Pokračování na str. 10 »

realitymix.cz



MÍT VLASTNÍ ZAHRADU S VÝHLEDEM NA MĚSTO

PRAHA 5 – KOŠÍŘE

DOKONČENÍ:
LÉTO 2019

WWW.T-E.CZ

TE PREMIUM
DEVELOPMENT



Oto(wo)man

cesta nikam nevede. Pokud si lidé nerozumí, mluví různou řečí, mají odlišná očekávání, vzájemně se trápí, výsledek se zkrátka nedostaví. Není to ničím selháním. Tohle se vlastně děje i v běžném životě. Také s každým nekamarádíte, také s každým nežijete.

Mezi klientem a architektem tedy musí být naladěni na stejnou vlnu, porozumění. To je pro výsledné dílo opravdu zásadní. Jedině tak může nastat konstruktivní spolupráce a klient může svému architektovi plně důvěřovat. Jedině z toho totiž může vzejít dobrá architektura. Šikovných architektů je spousta, ale dobrá architektura vznikne jen díky osvěcenému investorovi.

Na svém kontě máte nejenom mnohá tuzemská ocenění, ale i řadu zahraničních úspěchů. Víte také, že jste se koncem loňského roku vrátila z daleké cesty.

Ano, v prosinci jsem ke své velké radosti vystavovala v Hong Kongu. Jednalo se o účast na výstavě MADE BY HER, na které se představilo jedenáct žen, designerek. Potkala jsem se tam s kolegyněmi nejenom z Hong Kongu, ale také z Japonska, Číny, Jižní Koreje, Finska, Maďarska. Českou republiku jsem reprezentovala já.

Ve výčtu vašich aktivit je kromě architektury a designu třeba ještě zmínit pražský obchůdek na Letné. Napadá mě, jak to všechno stiháte?

Po pravdě řečeno, nestíhám. Půl týdne jsem doma v Hradci Králové jako architektka, půl týdne pobývám v Praze a věnuji se designu a svému showroomu. Nemohu tedy dělat všechno, jak bych si přála, ale na druhou stranu nemám hranici mezi svým povoláním a koníčky. Tedy se dá říct, že se ve dne v noci věnuji svým zálibám. Z toho se dá bohatě čerpat energie...

Kam plánujete směřovat se svou značkou? Máte nějaký sen? Anebo se necháte životem spíš překvapovat?

Před pár lety jsem si přála k Vánocům překvapení. Stalo se. Pod stromečkem ležely závodní běžky. A já jsem si říkala, jestli jsem opravdu chtěla být překvapená ... Takže ne – překvapení raději ne. Dalo by se říci, že mám jak sny, o nichž nahlas nemluví, tak plány, které se snažím naplnit systematickou prací a samozřejmě je kombinuji s těmi sny.

Jak vnímáte dnešní dobu?

Myslím si, že doba je velmi rychlá, stresující, zaměřená na výkon, a že by tedy bylo dobré si někdy jen tak sednout, uklidnit se, vzpomenout si na chvíle, kdy nám bylo dobře, třeba v dětství u babičky, dědy... Byla bych ráda, kdyby tyhle vzpomínky a emoce lidí z mého nábytku cítili.

Helena Dařbujánová několika slovy

- Vystudovala Fakultu architektury na ČVUT Praha.
- Přestože, jak sama říká, nic nečekala, za design má na kontě šest cen EDIDA (Elle Decor International Design Awards).
- Za svůj nejlepší design považuje svoje děti. Nejenom proto je ráda za nápad, ze kterého vzešel gaučik Golden Kids.
- Na co je nejvíc pyšná? Že si dokázala jógou vyléčit astma.

Lucie Pilátová

Fotografie archiv Heleny Dařbujánové



JINONICKÝ DVŮR

Praha 5

1. ETAPA

Luxusní
rodinné byty
v Jinonicích



Moderní
bydlení s historií

VINVEST

702 216 216 | info@invest.cz

www.jinonicky-dvur.cz

Zaostřeno na originalitu a funkci

České ekonomice se v posledních pěti letech velmi dařilo a hospodářský růst umožnil mimo jiné expanzi trhu s kancelářskými nemovitostmi a rozvoj oblastí, jako je interiérový design. Řada firem totiž využila ukončení stávajících nájemních smluv k tomu, aby si našla větší či lepší prostory v novějších administrativních budovách.

Stěhování do nových kanceláří, jejich celkový koncept a vhodné vybavení, se v řadě případů staly příležitostí k zamýšlení se nad směřováním firmy, potřebami zaměstnanců a vytvořením pracovního prostředí, které bude v souladu s aktuálními technologickými novinkami i proměnami životního stylu.

Velkou roli v posunu ve vnímání kanceláře sehrály IT firmy, které jsou technologickým motorem digitální transformace společnosti a „práci odkudkoliv“ přirozeně využívají a také hojně propagují. IT je zároveň oblast, která se potýká s kritickým nedostatkem zaměstnanců a nové talenty láká nejenom na inovativní projekty, na nichž se budou podílet, ale také na inspirativní komunitu a atraktivní prostředí. Centrály technologických gigantů jako Google, Facebook či Amazon, které jsou plně hravého designu, slunečního světla, zeleně a zdravého jídla, se staly mocnou inspirací pro firmy z řady dalších oborů.

O tom, že se stále více firem zabývá pracovním prostředím, které svým zaměstnancům nabízí a jímž se na pracovním trhu prezentují, svědčí také pátý ročník soutěže CBRE Zasedačka roku, do něhož svoji zasedací místnost přihlásilo 101 společností z celé České republiky. Světoznámá architektka Eva Jiříčná, předsedkyně poroty soutěže, si v souvislosti s tím tak trochu posteskla: „*Letos bylo rozhodování těžší než v předcházejících letech. Jednak proto, že se nám sešlo nejvíc projektů. A pak, podoba firemních prostor začíná mít sice vysoký standard, ale na druhé straně jsou si kanceláře hodně podobné. Hledali jsme opravdu ty nejlepší, v nichž jsou uplatněny evidentně nová designová i funkční řešení.*“

Pokračování na str. 15 »



Dentons – vítězná zasedačka roku 2018

Výstavba Modřanského Háje

vstupuje do finální etapy, projekt rozšíří 46 rodinných domů



Developer Avestus Real Estate završil kolaudaci infrastruktury pro závěrečnou fázi svého rezidenčního komplexu.

Stavební etapa Modřany Villas zahrnuje 16 rodinných domů, které jsou právě dokončovány, a plánovaných **46 rodinných domů se zahradami**, jež začnou vznikat v polovině tohoto roku. Zájemci si mezi nimi budou moci zvolit bydlení v dispozicích **4+kk, 4+1 až 5+1**, přičemž jednotlivé obytné plochy se pohybují v rozmezí **od 135 do více než 180 metrů čtverečních**. Každý rodinný dům disponuje vlastní zahradou, privátní předzahrádkou, parkováním a nádherným výhledem do okolí. Domy z finální stavební etapy doplní již existující zástavbu projektu v podobě 13 nízkopodlažních bytových domů. V aktuální nabídce Modřanského Háje se nacházejí i **dvě prémiové vily** o dispozicích 5+1 s velkorysou obytnou plochou **přesahující 280 metrů čtverečních**. Jejich dokončení je plánováno na rok 2020.

Kompletně zasítované – a nyní i zkolaudované **stavební parcely, jichž je v Modřanském Háji celkem 17**, pro realizaci bydlení podle vlastních představ aktuálně nabízejí pozemkové plochy **od 805 metrů čtverečních**.

Finální etapa celého projektu spojuje jeho všechny oceňované benefity. Celý komplex se vyznačuje provázaností nadčasového

urbánního stylu se zelení a okolními lesy a vytváří tak atmosféru venkova na kraji metropole. Mezi jednoznačně největší klady Modřanského Háje patří bezpečnost lokality, kterou ocení především rodiny s dětmi, a velké množství sportovišť, cyklostezek, in-line stezek a zázemí pro další volnočasové aktivity v okolí – ideální pro všechny, pro které je důležitý aktivní životní styl.

V Modřanském Háji je v současné době v procesu výstavby devět bytových domů, pět dvojvil a tři nadstandardní vily z předchozí etapy. Jejich dokončení se plánuje v průběhu let 2019 a 2020.

Modřanský Háj začala společnost Avestus Real Estate stavět v roce 2010 na 10hektarovém pozemku poblíž Modřanské rokly. Autory návrhu, podle něhož projekt vzniká, jsou architekti oceňovaného studia A69-architekti s.r.o. Projekt se těší enormnímu zájmu, což dokazuje i dosavadní tempo prodeje.

Více informací i aktuální nabídku jednotek naleznete na www.modranskyhaj.cz

(k.p.)

Portál

www.kdechci bydlet.cz

Váš spolehlivý průvodce
světem nového bydlení
od developerů

kdechci
bydlet.cz



» **Zaostřeno na originalitu a funkci**
Pokračování ze str. 12



Zasedačka firmy Glami.cz

CO SI DOBA ŽÁDÁ?

Hlavní požadavky nájemců na pojetí a vybavení nových kanceláří shrnuje Vladimír Klouda, výkonný ředitel společnosti Passerinvest Group: „Jedním z určujících témat při „ladění“ vnitřních prostor nových kanceláří nebo při jejich rekonstrukci je důraz na kvalitu pracovního prostředí. Vždyť většina z nás v práci tráví skoro třetinu života, a to není málo. Zaměstnavatelé podporují jak komunikaci a spolupráci zaměstnanců napříč firmou, tak zároveň chtějí pečovat o psychickou a fyzickou pohodu svých zaměstnanců. Samozřejmostí jsou ergonomická pracovní místa, využívání nejmodernějších komunikačních technologií či dostatek světla a zeleně. Prostory jsou obvykle velmi vzdušné a umožňují maximální otevřenost při potřebě týmové spolupráce. Zároveň ale musí nabízet i relativní soukromí v případě nutnosti samostatné práce, telefonování či potřeby diskrétního jednání ve dvou. Dalším důležitým prvkem při vzniku nových prostor je firemní identita, „firemní brand“. Obor podnikání ovlivňuje i výslednou podobu interiéru. Vnitřní vybavení tak může značit například serióznost, stabilitu, inovaci, otevřenost, svobodomyšlnost či úctu k tradicím a podobně. Firmy dnes navíc kladou velký důraz na společenské prostory. Živým centrem firmy tak bývá například kuchyňka s velkým jídelním stolem a zajímavě řešené a nápadité odpočinkové zóny, což jsme nově vybudovali i v prostorách naší společnosti.“

Odborníci na realitní trh doporučují věnovat se případnému stěhování s minimálně dvouletým předstihem, a to zejména v případech, jedná-li se o kancelář větší než tisíc metrů čtverečních. Jde o to sladit požadavky firmy se situací na realitním trhu. I při rozsáhlé stavební činnosti je nabídka volných nových prostor relativně omezená a čím větší plochu požadujete, tím užší nabídka volných kanceláří je. V rámci příprav stěhování řada firem realizuje průzkumy mezi zaměstnanci, které se týkají nové lokality a samotného interiéru. Je možné také uskutečnit reálné měření obsazenosti stávající kanceláře a na základě toho upravit

nejenom velikost nově pronajímaných prostor, ale i rozčlenit nové kanceláře podle skutečné využitelnosti jednotlivých pracovních či společenských zón.

„Diskusí s architekty se obvykle účastní jak vedení firmy, tak zástupci zaměstnanců. V menších firmách dokonce každý, kdo o to projeví zájem a není to na úkor jeho práce. Výsledkem je dispoziční řešení, které zohlední většinu požadavků budoucích uživatelů. Pokud zaměstnance vtáhnete do procesu příprav nových kanceláří a pak je o průběhu realizace pravidelně informujete, nový prostor přijmou za vlastní a rychleji se s ním sžijí,“ uvádí Lenka Procházková z interiérového studia High5Design.



Jak se pracuje v Nano Energies

Pokračování na str. 16 »

» **Zaostřeno na originalitu a funkci**

Pokračování ze str. 15

KLID I MÍSTO PRO SETKÁVÁNÍ

Zeptáte-li se, jaký druh prostoru je v dnešních kancelářích nejžádanější, odpověď není jednoznačná. Vždy záleží na typu firmy a konkrétní profesi. Analytik ocení především tichou místnost na soustředěnou práci, obchodník zase společnost dalších obchodníků a široké firemní publikum. Trendem je tedy kombinace uzavřeného, polootevřeného a otevřeného prostoru, který umožňuje lepší výměnu informací a nových nápadů. Je důležité vytvořit společenské centrum, kde se lidé mohou potkat nebo jen odpočívat. Tuto funkci plní kuchyňské koutky, firemní kavárny či relax místnosti/huby s houpačkami, pestrobarevným posezením nebo i herními konzolami.

„V našem konceptu *Living Office* je to místo, které nazýváme „plaza“. Je to srdce společnosti, které slouží k neformálnímu setkávání a nabízí k interakci s kolegy napříč odděleními a bez ohledu na funkce. Osobní interakce je v dnešní době důležitá pro podporu firemní

protože vzbuzují pocit hřejivosti a útulnosti. Teplé světlé dřevo se také často kombinuje s hladkými povrchy a kamenem. Další oblíbenou variantou v interiérech jsou světlé pastelové barvy. Často se dnes ve firemních kancelářích setkáte s veselými barvami opěrek židlí, tapet či kobereců. Vysoké barové pulty či solitérní barové stoly tzv. *meeting pointů* doplňují vysoké barové židličky,



Zasedačka v PwC



Jídelna firmy Veeam Software

kultury a sounáležitosti. Právě díky ní mohou vznikat zajímavé myšlenky pro další rozvoj firmy,“ říká Jan Baštař, spolumajitel interiérové společnosti Cre8.

S větším důrazem na společenskou stránku pracovního prostředí se také proměnilo ladění interiérů a jejich vybavení. Vyhledávané je přírodní dřevo a barvy inspirované přírodou,

k dispozici jsou pohovky v podobě tzv. *soft seating* nebo sedací pytle. Zeleň je všudypřítomná a v některých interiérech má podobu sofistikovaných stěn nebo třeba bezúdržbových instalací z mechu.

KAM PUTUJÍ INVESTICE?

Jsou to jednak prostory, které firmu reprezentují – tedy vstupní recepce a zasedací místnosti. Zatímco před ekonomickou krizí v roce 2008 dominovaly firemním zasedačkám těžké mahagonové stoly s koženými křesly a chromovými/zlatými područkami, v poslední dekádě méně formální styl firemní prezentace pronikl i sem. Vždy

záleží na typu podnikání a filozofii dané firmy, obecně lze však říci, že zasedací místnosti jsou menší, je jich více a jsou mnohem, mnohem pestřejší. Na pozadí decentních tlumených barev (často různě sytých odstínů šedé) zazáří intenzivní barvy jako červená, žlutá či zelená. Ty pak obvykle ladí s dalšími prvky interiéru, koberecem nebo polepy na skleněných stěnách. Tmavé dřevo

Pokračování na str. 18 »

top¹ residence

POMEZÍ - PRAHA 5

VELKORYSOST, VZDUŠNOST, POHODLÍ

V prostorných a komfortních bytech si každý člen rodiny najde své oblíbené zákoutí.

#TOPDOMOVPOMEZI



WWW.TOP-REZIDENCE.CZ

Nízkoenergetické rodinné bydlení
v klidné rezidenční lokalitě s překrásnými
výhledy na Prahu a přírodní park Košíře-Motol.

» **Zaostřeno na originalitu a funkci**

Pokračování ze str. 16

ustupuje světlému. „Klienti chtějí nahradit jednoduchost hravostí a neokázalostí, vnést do prostor pomocí různých materiálů, barev a doplňků svou identitu s vyšším komfortem a neformálností. Každá zasedací místnost je pak unikátní a navozuje přátelskou atmosféru,“ říká Lenka Procházková.

A stále větší význam firmy kladou i na ergonomii pracovního prostředí a snaží se přispět ke zdraví svých zaměstnanců. „Klíčová je kvalitní pracovní židle, která je skutečně osobní věcí každého zaměstnance. Máme čím dál více projektů s výškově nastavitelnými stoly, s ergonomickými rameny na monitory. Firmy jsou také připravené investovat více do akustiky,“ doplňuje Jan Baštař.

Kvalitní a zdravá kancelář je výsledkem mnoha faktorů, ke kterým patří například tepelný komfort a konec věčných bojů o ovladač klimatizace, kvalitní pracovní židle a stůl, přirozené osvětlení, nízká hladina hluku, protože více hluku znamená více chyb. Ale třeba také svěží a udržovaná zeleň, příjemné posezení u kávy s kolegy, možnost jít si o přestávce mezi prací zasportovat nebo zajít na zdravý oběd.



Passerinvest Group – společenská část kanceláří s relaxačním koutem

„Různé věkové skupiny a různé typy zaměstnanců mají odlišné preference, a proto je pro zdravou kancelář důležitá možnost flexibility práce v různých zónách, které mají různé nastavení a vybavení. Zdravá kancelář kombinuje pracovní místa s odpočinkovými zónami, podporuje pohyb zaměstnanců a klade velký důraz na jejich setkávání,“ uvádí Jana Vlková z pražské pobočky poradenské společnosti Colliers International. Všem těmto aspektům se věnuje certifikát druhé generace s názvem WELL, který se zaměřuje na kvalitu vnitřních prostor kancelářských budov z pohledu zaměstnanců.

Markéta Miková a Jana Hrabětová
Fotografie archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

O ZASEDAČKU ROKU BOJOVALI PRÁVNÍCI, KONZULTANTI, AJŤÁCI I ARCHITEKTI

Pátý ročník soutěže CBRE Zasedačka roku zná od počátku února vítěze všech devíti vyhlášených kategorií. Ti si svá ocenění převzali v kancelářské budově Corso Court v pražském Karlíně.

„Do letošního ročníku soutěže se přihlásil rekordní počet firem napříč různými obory. Klání dominovaly IT firmy, poté ecommerce, finanční sektor následovaný firmami z oblasti marketingu či výroby. Mezi finalisty se objevila také čtyři coworkingová centra, která nyní v České republice zažívají zlaté časy,“ uvedla Kateřina Havlová, Associate Director A&T Services – Office ve společnosti CBRE.

Hlavní porota pracující ve složení Eva Jiříčná (AI-DESIGN), Alexandra Tomášková (Skanska), Richard Curran (CBRE), Jiří Kejval (Techo), Jan Musil (LIKO-S), Tomáš Jindříšek (Dark Side) a Pavel Maurer (Grand Restaurant) rozhodovala na základě hodnotících kritérií z hlediska designu, originality, inovace, praktičnosti a atraktivity pracovního prostředí pro zaměstnance. „U architektury se mi líbí rozmanitost úhlů pohledu, které přináší a stejně tak je to i u kanceláří. Mám radost, že za pět let trvání soutěže jsou vítězové vždy reprezentanty kancelářských prostor budoucnosti, a přeji si, aby firmy přicházely stále s novými, ale zároveň smysluplnými nápady,“ okomentovala výsledky Eva Jiříčná, světoznámá architektka a předsedkyně poroty CBRE Zasedačka roku.

Vítězem kategorie **Zasedačka roku** se stala právnícká společnost Dentons (Praha 1). Kategorii **Nejatraktivnější pracovní prostředí** vyhrála společnost KOMA Modular (Vizovice), specializující se na modulární výstavbu, a vítězství v kategorii **Kancelář jako DNA firmy** putovalo do Škoda Auto Digilab (Praha 7). V kategorii **Malá kancelář** porotu nejvíce zaujala zasedačka studia Black n' Arch (Praha 5) architektka Davida Černého a Tomáše Císařovského. Firmě Arval (Praha 4), která poskytuje operativní leasing vozidel, pak náleží prvenství v kategorii **Zdravá kancelář**. Společnost Trask solutions (Praha 4), technologická a konzultační společnost, si odnesla pomyslnou zlatou medaili v kategorii **Chytrá spolupráce**, Nano Energies (Praha 1), přední hráč na trhu obchodu s elektřinou, pak v kategorii **Kanceláře pro budoucí výzvy**. **Hlasování veřejnosti** Vyhrála zasedačka technologické společnosti Livesport (Praha 5). Za **architektonický návrh** kanceláří SinnerSchrader (Praha 9) pak ocenění získal ateliér Kurz architects.

Vyberte si svůj nový domov v magazínu

KDE CHCI BYDLET

jaro/léto 2019

a při jeho zařizování se inspirujte v portálu **Útulně.cz**

Katalog KDE CHCI BYDLET zakoupíte již nyní v prodejních tisku, nebo si ho můžete na dobírku objednat e-mailem na adrese **kdechcibydlet@kdechcibydlet.cz**

www.kdechcibydlet.cz
www.utulne.cz



INZERCE

BARRANDOV

NOVÉ BYTY
U PROKOPSKÉHO
ÚDOLÍ



finep.cz

FINEP

Co je in? Dopravní dostupnost, flexibilita a pohodový šéf

Celkem 4,23 milionu metrů čtverečních kancelářských ploch třídy A a B se v současné době nachází na území celé České republiky. Na špici stojí Praha s cca 3,5 miliony metrů čtverečních ploch. S velkým odstupem ji následuje Brno a Ostrava.

Metropole jižní Moravy v současnosti nabízí přibližně 583 400 metrů čtverečních moderních administrativních ploch, Ostrava zhruba 213 400 metrů čtverečních.

TRHU VLÁDNOU TUZEMŠTÍ VLASTNÍCI

Podle aktuálního žebříčku TOP vlastníků a developerů kancelářských budov v ČR, který sestavila poradenská společnost Cushman & Wakefield, je tuzemský kancelářský trh z 65 procent v českých rukou. Zatímco v Praze je podíl českých a zahraničních investorů relativně vyrovnaný (na české investory připadá 58 procent kancelářských budov), v Brně a Ostravě vlastní české společnosti téměř 90 procent administrativních nemovitostí. Rok 2020 by pak měl přinést těsný souboj mezi realitními společnostmi CTP a CPI o největšího vlastníka tuzemských kancelářských budov. Zatímco CPI Group by v uvedeném období měla na území České republiky vlastnit 236 100 metrů čtverečních administrativních ploch v 25 budovách, CTP Group bude patřit 236 900 metrů čtverečních kanceláří v 29 budovách. Vedle domácích investorů působí na tuzemském trhu s kancelářemi také investoři z Německa (7 %), Rakouska (6 %), Itálie (3 %) a USA (2 %).

KDO JE NEJPILNĚJŠÍ?

Valnou většinu českého trhu s administrativními prostory tvoří podle údajů Prague Research Fora (PRF) a Regional Research Fora (RRF) novostavby. Ty v Ostravě představují 73 procent, v Praze 74 procent a v Brně dokonce 82 procent. Zbývající podíly připadají na rekonstruované budovy.



Parkwiev, Praha 4 - Pankrác, Skanska Property

K nejvýznamnějším developerům moderních kanceláří v Praze se řadí Skanska Property, která v současnosti staví a připravuje více než 90 000 metrů čtverečních nových kanceláří, dále společnosti Penta Real Estate a Crestyl, každá s téměř 80 000 metrů čtverečních. Podle údajů PRF se nyní v Praze nachází ve výstavbě cca 200 000 metrů čtverečních nových kanceláří, které by měly být dokončeny ještě letos, a dalších 134 000 metrů čtverečních s plánovaným dokončením v letech 2020 až 2021.

Výstavba kanceláří v regionech je podle Cushman & Wakefield doménou CTP Group (nyní ve výstavbě 23 000 m²) a CPI Group (19 000 m²). Někteří developři realizují především solitérní budovy, jiní se soustředí na větší komplexy, případně rozsáhlé urbanistické celky. Standardem se na trhu staly environmentální certifikace - ty nájemci zaznamenají především na nižších účtech za spotřebovanou elektrickou energii a pitnou vodu. Inovativní developerské společnosti

Pokračování na str. 22 »



BB CENTRUM



BUDOVA **B**

VÍTEJTE OPĚT VE **FIRST CLASS**

Kanceláře k pronájmu – 13 200 m²

WWW.**BB**CENTRUM.CZ

DEVELOPED BY **PASSERINVEST**
GROUP

» **Co je in? Dopravní dostupnost, flexibilita a pohodový šéf**
Pokračování ze str. 20

přicházejí s nabídkou chytrých budov, které mají technologie komunikující s nájemci a správou budovy, ucházejí se o certifikát zdravých budov (WELL) a nájemce lákají na střešní terasy s grilem, krásným výhledem (a dokonce s běžeckou tratí), amfiteátr v zahradě nebo marinu na břehu Vltavy, která je součástí jejich projektu.

JE Z ČEHO VYBÍRAT?

Z uvedených údajů to může vypadat, že český kancelářský trh je – zejména v hlavním městě – zalitý sluncem. Stavební ruch je v plném proudu a nové prostory s výhledem na Hrad nebo na řeku si, zdá se, pronajmete lusknutím prstů. Oslovení realitní odborníci se nad tímto konstatováním ale jen pobaveně usmívají. Tak jednoduché to podle nich totiž není. Právě v hlavním městě byla podle PRF v závěru roku 2018 neobsazenost moderních administrativních prostor pouhých 5,1 procenta. A právě to není důvod k velké radosti ... „Podle mého osobního názoru je zdravá míra neobsazenosti okolo deseti procent, nikoliv dnešních pět. O nové kanceláře je velký zájem a atraktivní prostory z nabídky rychle mizí. Doba vyhodnocování nabídek a sjednávání podmínek s pronajímatelem se zkracuje, protože na dveře klepou další zájemci, a developři vědí, že špičkové prostory ve výborně dostupných lokalitách s bohatou občanskou vybaveností snadno pronajmou,“ říká Josef Krautman, vedoucí oddělení zastupování nájemců společnosti Cushman & Wakefield.

Podle realitních poradců je v současné době téměř polovina moderních kancelářů, které se v Praze teprve staví, již předpronajatá, takže výběr na volném trhu se výrazně zužuje. Pokud tedy nehledáte kanceláře v dostatečném předstihu, čeká vás paběrkování. Zvláště pak v některých částech metropole. „Nejexponovanější lokalitou s velkým množstvím poptávek je již tradičně pražský Karlín, dále pak Praha 4 v okolí Pankrácké pláně společně s okolím stanice metra Budějovická, kde se nachází BB Centrum,“ uvádí Ondřej Straširybka z kancelářského oddělení 108Agency.

Podle údajů RRF je situace o něco lepší v obou výše zmíněných regionálních metropolích. V Brně byla na konci roku 2018 míra neobsazenosti moderních kancelářů 9,6 procenta a v Ostravě 9,2 procenta.

Výše nájemného administrativních budov v Praze, Brně a Ostravě. Tzv. prime rent u nejlepších kancelářských budov v lokalitě

Město	Praha – centrum města	Brno	Ostrava
Nájemné v EUR/m ² /měsíc	21–22	14,50	11,50–12

	Praha – centrum města	Praha – inner city	Praha – outer city
Nájemné v EUR/m ² /měsíc	21–22	15–16,50	13,50–15

Zdroj: Prague Research Forum 4. Q. 2018 a Regional Research Forum 4. Q. 2018



Argentinská Office Building, Praha 7 – Holešovice, SUDOP Invest

HESLO DOBY? FLEXIBILITA

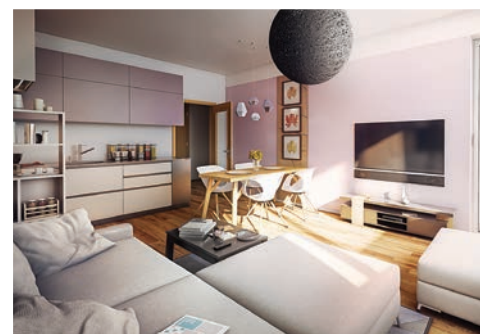
Ekonomická konjunktura jednoznačně nahrává expanzi firem. S větším počtem zakázek společnosti přirozeně nabírají zaměstnance a logicky tak potřebují více místa. Nebo došlo k fúzi s další společností, což může být příležitost k usazení se na novém, neutrálním místě, na kterém lze začít budovat novou firemní kulturu. Případně firma deset či více let působila v jedné lokalitě a změna sídla je mnohdy otázkou vnitřního vývoje nebo i prestiže.

„Heslem dnešní doby je flexibilita a firmy hledají řešení, která jim umožní reagovat na měnící se potřeby a rychlou expanzi, již spousta firem v současné době zažívá. I množství coworkingových prostor, které vznikly za poslední rok až dva, tento trend velmi dobře reflektuje. Touha po flexibilitě se propisuje i do vnitřního uspořádání kanceláře. V současnosti už v počátku navrhujeme různé scénáře budoucího vývoje a způsoby, jak se bude interiér měnit a jak pojme měnící se skladbu zaměstnanců. Interiér je dnes nástrojem komunikace, sdílení zkušeností a spolupráce. Osvícené společnosti chtějí v interiéru vystihnout svou image a zhmotnit hodnoty, na kterých stojí. Prostředím se snažíme vyjádřit, co je pro firmu určující, co ji odlišuje od každé jiné společnosti a od konkurence. Fyzický prostor se tak stává nositelem firemní kultury a atmosféry ve firmě,“ uvádí Lucie Malá, Senior Workplace Consultant poradenské společnosti JLL.

„Firma jako taková jen těžko mění svou kulturu, pokud ji limitují staré kanceláře. Rychlost změny chování firem a jejich

ROK BYDLENÍ ZDARMA*

- » nové byty u metra
- » cenově dostupné byty pro každého
- » stavba zahájena
- » hrubá stavba dokončena
- » **k nastěhování podzim 2019**



zaměstnanců je přímo úměrná zrychlení potřeby flexibilních kanceláří,“ říká Eduard Forejt, Business Development Director developerské společnosti Passerinvest Group, a podotýká, že nástup milleniálů a generace Z naprosto změnila a mění pohled na funkce kanceláře. „I tradičně smýšlející firmy, například banky, dnes mají ve svém slovníku pojmy jako je flexibilní pracovní doba, relax zóny, home office atd. Požadavky na kancelář jako na místo setkání a kooperativní spolupráce tak mění pohled na využití kanceláří. Propojení kanceláří a okolního světa především služeb je akcentovaným tématem na každém setkání s nájemci,“ dodává Eduard Forejt.

flexibilně přizpůsobit vybraný prostor požadavkům nájemce. Při realizaci kanceláří se nyní klade velký důraz na design a vybavení samotných kanceláří. Renomované a velké firmy se nebojí investovat do mnohdy nadstandardního vybavení a designu a touto formou svým zaměstnancům poskytují příjemný benefit,“ popisuje aktuální situaci na trhu s pražskými kanceláři Ondřej Straširybka, a dodává, že zcela out podle něj začínají být kancelářské prostory ve starých činžovních domech, které stojí daleko od metra. „V tomto segmentu vnímám, že se trh mění – majitelé těchto objektů zvažují, nebo již realizují změnu jejich využití.“



BB Centrum, budova D, Praha 4 – Michle, Passerinvest Group

BEZ ČEHO SE NEOBEJDOU?

Firemní kanceláře se staly běžnou součástí HR nabídky firem na pracovním trhu. Zájem je o prostory, které jsou a budou atraktivní a příjemné pro zaměstnance. Jedním z hlavních kritérií při výběru nového sídla firmy je již tradičně lokalita, nezbytná je pak bezproblémová dopravní dostupnost prostředky městské hromadné dopravy, nejlépe metrem. „Podstatný je i dostatek parkovacích míst, a to jak pro management a zaměstnance, tak pro návštěvníky,“ říká Ondřej Straširybka. „Kromě dopravní dostupnosti jsou při výběru nových kancelářských prostor velmi trendy objekty s netradiční konstrukcí, s možností

I podle Josefa Krautmana ze společnosti Cushman & Wakefield, je perfektní dopravní dostupnost a bohatá občanská vybavenost alfou a omegou poptávky. A o jaké prostory dnes mají firmy zájem? „V současnosti se jedná o mix otevřených a uzavřených kancelářských prostor, které jsou přizpůsobené činnosti svých uživatelů. Upouští se od představy, že každý zaměstnanec má své pevné pracovní místo, kde stráví celou pracovní dobu. Moderní kancelářský prostor nabízí hodně neformálních zasedacích místností či meeting pointů, zóny pro odpočinek (zde se meze nekladou), phone boxy pro pracovní i soukromé telefonáty, prostorné kuchyňky a další místnosti, které umožňují interakci s ostatními

Pokračování na str. 26 »



Achieve
Ambitions

Poskytujeme poradenské služby v oblasti nemovitostí od *A do Z*

Patříme mezi
nejetičtější
společnosti
světa

Globálně
působíme
v **80 zemích**

Máme více
než **200letou**
historii

Naše služby
v ČR využilo více
než **600 klientů**
za poslední
3 roky



Prodej a akvizice
investičních
nemovitostí



Průzkum trhu



Maloobchod



Správa budov



Zprostředkování
pronájmu kanceláří



Průmysl
a logistika



Zastupování
nájemců



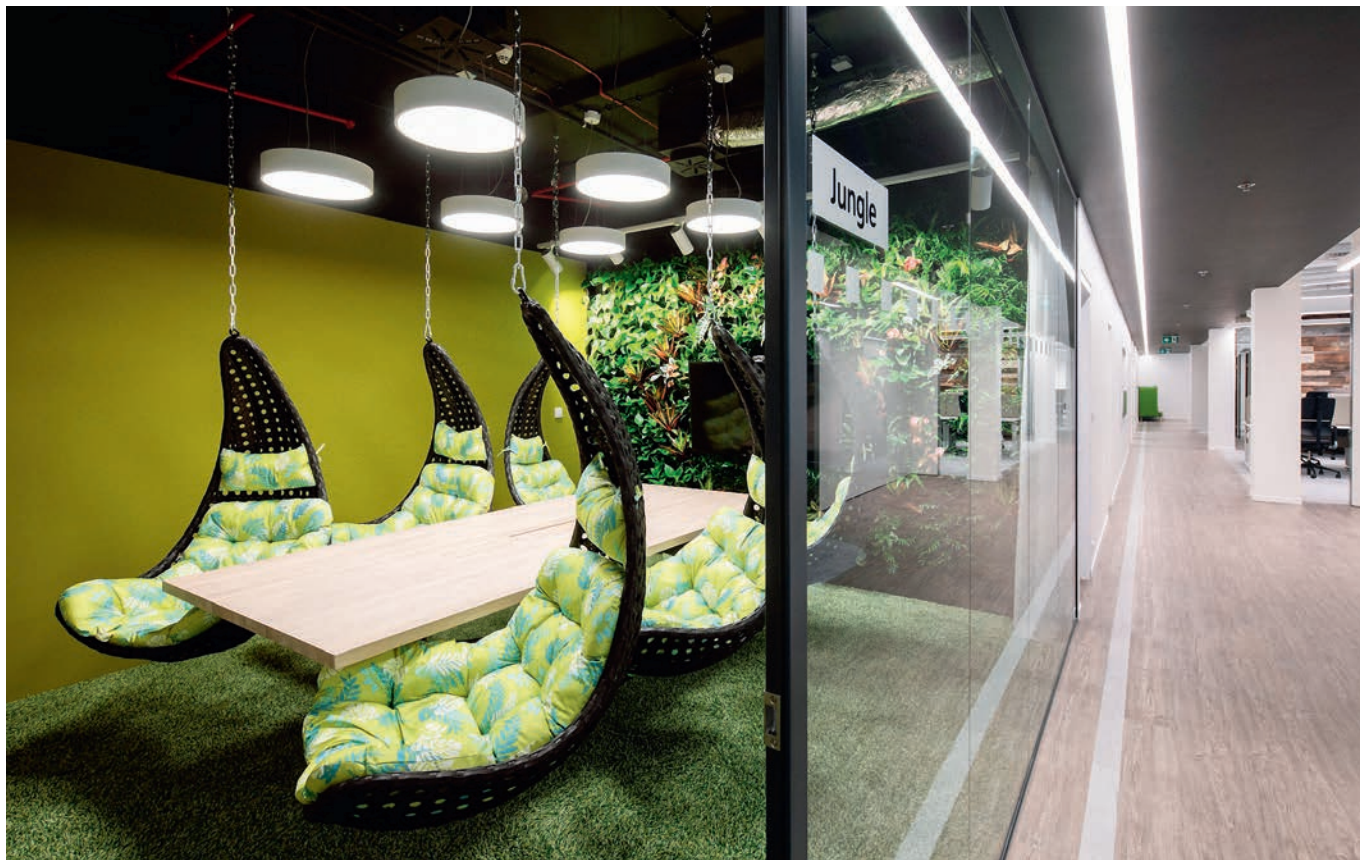
Projektové
řízení



Oceňování



Interiérové
vestavby



Svůj nekonvenční IT HUB otevřela koncem února v Praze u Anděla skupina NN. Designové prostory ve stylu kultovních sci-fi filmů nebo legendárních počítačových her poskytují svoje služby všem pobočkám finanční skupiny NN po celém světě.

kolegy. V extrémních případech zaměstnanec již nemá pevné pracovní místo v rámci firmy, ale každé ráno si podle náplně práce vybírá vhodný prostor v rámci kanceláře, kde svůj úkol splní. Jedná se opravdu o extrémní variantu užívání prostor, kterou se čím dál častěji snaží prosazovat zahraniční centrály společností, nicméně řada českých poboček se tomu zatím brání," podotýká Josef Krautmana.

JAK SI STOJÍ REGIONÁLNÍ METROPOLE?

A jaká panuje situace na trhu s kanceláři v Brně a Ostravě, co preferují tamní nájemci? Lukáš Netolický, který má v Cushman & Wakefield na starosti zastupování nájemců v regionálních městech ČR, říká, že typický požadavek na kanceláře v regionech je podobný jako v hlavním městě, ale neupouští se od trvalého pracovního místa. „Vše je orientováno na spokojenost zaměstnance a v tomto případě jsou zaměstnanci často konzervativnější než jejich zaměstnavatelé. Bojí se změny pracovního prostoru a nedokáží si představit, že by měli přejít na systém bez trvalého pracovního místa. Zaměstnavatelé se proto snaží nabídnout alespoň dostatečný společný prostor pro setkávání zaměstnanců, jako jsou herny, bary i relaxační místnosti. Pronajímatelé v regionech jsou také mnohem méně výstřední, co se

týče interiéru (například konstrukčních prvků), tak v nabídce volnočasových a relaxačních zón. V Brně se trend lehce mění a někteří pronajímatelé nabízejí sportoviště i terasu na střeše, po níž je čím dál tím větší poptávka.“

„Každá moderní firma vyžaduje moderní kancelářské prostory. Vedle požadavku na reprezentativnost patří k nejdůležitějším aspektům dobrá dopravní dosažitelnost objektu – zejména možnost bezproblémového parkování a snadná dostupnost prostřednictvím MHD nejen pro zaměstnance, ale i pro jejich klienty. Paradoxně cena takovýchto prostor mnohdy nehraje hlavní roli, což má v Brně za následek zvyšování ceny nájmu za tento typ kanceláří. Na druhé straně mezi poptávajícími jsou i drobnější podnikatelé a menší společnosti, u nichž je naopak při výběru důležitějším faktorem cena. Obecně lze ale říci, že v současné době je pro poptávající firmy hlavním kritériem právě zmíněný reprezentativní vzhled kancelářských prostor,“ přibližuje trh v Brně David Mrózek, regionální ředitel M&M Reality pro Jihomoravský kraj.

„V porovnání s hlavním městem nájemci primárně očekávají nižší nájemné, a to je stále převažující motivací,“ říká o administrativním trhu v Ostravě Radmila Kuzicová, managing director Asental Group. Tlak na kvalitu pronajímaného prostoru motivovaný požadavky zaměstnanců na pracovní prostředí zde

Pokračování na str. 28 »

PANSKÁ POLE

rodinné domy v Přezleticích
(Praha-východ)

- celkem 71 rodinných domů
- 4+kk až 6+kk
- od 106 m² do 141 m²
- cena včetně DPH od 6.555.000,- Kč



2. ETAPA KOLAUDOVÁNA
3. ETAPA VE VÝSTAVBĚ

 **Abbey**
Značka kvalitního bydlení
www.abbey.cz

VIŠŇOVKA

bytové domy Horoměřice



**Moderní bydlení
s přírodou
po boku a městem
v zádech**



- 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

podle ní není prozatím tolik zřetelný, i když se objevují první vlašťovky, a to například v oblasti sdílených pracovních míst nebo fitness center pro zaměstnance v pronajímaném objektu. „Pronajatelj v Ostravě přesahuje uspokojivých osmdesát pět procent, nicméně většina nemovitostí není v „áčkovém“ kancelářském standardu, tam se také hůře dosahuje efektivního využití prostoru a začlenění doplňkových funkcí. Účelnost a ekonomická efektivita pronajímaného prostoru jsou stále klíčovými parametry. Vzhledem k tomu, že Ostrava je centrem celé aglomerace a doprava do zaměstnání autem je preferovanou variantou, na důležitosti získává dostupnost parkování pro zaměstnance,“ dodává Radmila Kuzicová.

A jak to vidí HR?

Je pro lidi hledající nové zaměstnání v Praze opravdu podstatné, v jakých kancelářích z pohledu lokality a vybavení budou pracovat? Může to sehrát roli při konečném rozhodnutí, zda do dané firmy nastoupí? Pokud ano, bylo tomu tak vždy, nebo je to trend posledních let? A které profese jsou po této stránce nejvybívavější? Nad těmito i mnoha dalšími nevyřčenými otázkami se zamyslel tým žen působící v Bright HR.

„Lokalita určitě hraje významnou roli, lidé nechtějí dojíždět přes celé město. Kandidáti raději půjdou do starší kanceláře v centru, než aby se drkotali do nové na okraji města – pokud ovšem tu novou nemají za 'rohem', říká Dagmar Bautzká, ředitelka Bright HR.

Podle Dariny Dostálové, která se v Bright HR zabývá obsazováním pozic ve finanční oblasti, se v současné době kandidáti velmi zajímají o to, zda mají v nabízené práci open space či nikoliv. Lidé totiž čím dál tím více touží po tom, aby měli svoje pracovní místo v kanceláři, kterou by sdíleli pouze s několika kolegy, nikoliv s desítkami lidí, jak tomu dnes často bývá. „V korporátech jsou sice lidé k open space shovívavější, protože chtějí být takzvané blíž byznysu, ale není to tak vždy. Daleko častějším požadavkem kandidátů je, že nechtějí pracovat v open space,“ říká Darina Dostálová.

Jak uvádí Tereza Dvořáková, a její slova potvrzuje i Kateřina Illésová, tento trend se projevuje především v oblasti Legal. „Za tuto oblast můžeme říci, že rozhodně je nejdůležitější, aby se nejednalo o open space. Ideální pak je, když mají zaměstnanci v kanceláři možnost sezení

KDY ZAČÍT S HLEDÁNÍM?

Pokud víte, že vám stávající kancelář z jakýchkoliv důvodů nevyhovuje a chcete se/musíte se stěhovat, začněte se po trhu rozhlížet nejpозději dva roky před vypršením stávající nájemní smlouvy. Čím dřív, tím lépe. „První, nad čím by se firma měla zamyslet, je – pro koho kanceláře hledá. Nezná-li požadavky svého zaměstnance, a to i ty nevědomé, měla by si udělat patřičný průzkum. Začíná to demografickou studií, odkud zaměstnanci jezdí, aby jim zajistila sídlo v průsečíku dojezdů, přes studii vnitřní komunikace, tj. kdo za kým jak často chodí, až po to, jak by měla nová kancelář vizuálně vypadat. Nejde vůbec o to, že si zaměstnanci určí, jak to má být a jak ne.

po dvou. Dalším faktorem, který hraje při výběru práce významnou roli, je, aby se dala v kanceláři otevírat okna, kandidáti moc nefandí klimatizaci. Skvělá je třeba i terasa na společné drinky nebo BBQ,“ shodují se obě dámy. To, že kandidáti nemívají klimatizaci v oblibě, potvrzuje i Alena Šimečková, které se mnohokrát stalo, že právě klimatizace byla hlavním důvodem, proč si kandidát práci nevybral. „Dokonce se mi přihodilo, že pokud byla budova řízena pouze VZT a nebyla možnost otevření oken, byla to překážka číslo jedna.“

Poměrně zásadním stále zůstává pro kandidáty fakt, jak vypadá v kanceláři tzv. relax zóna – a zda ji firmy vůbec mají. Denisa Blažková je toho názoru, že je to logické. „Lidé v práci tráví podstatnou část svého času, jsou dennodenně v kontaktu, proto je nezbytné mít v práci možnost trochu upustit páru a na chvíli se odreagovat třeba u Xboxu nebo stolního fotbalu. Je to dobré nejenom pro vztahy mezi zaměstnanci, ale i pro jejich pracovní výkonnost, produktivitu a duševní zdraví.“

Je logické, že firmy, které mají reprezentativní kanceláře v centru Prahy či v blízkosti metra, svým zaměstnancům na pracovišti nabízejí zdarma ovoce a nápoje, disponují vynikajícím technickým zázemím, sprchou, relax zónou a spoustou dalších vymožeností, jsou pro kandidáty nesmírně lákavé. Jak ale dodala Dagmar Bautzká, nejdůležitějším, a tudíž rozhodujícím faktorem pro většinu lidí je smysluplná práce a pohodový budoucí šéf. „To, jaký šéf je čeká, si kandidáti zjišťují nejenom u nás na našich společných konzultacích, ale i na internetu, na různých portálech, kterých je v současnosti mnoho a kde jsou „opravdové“ recenze firem a názory jejich současných či bývalých zaměstnanců,“ uzavírá Dagmar Bautzká.

Proces vede zaměstnavatel, ale kancelář dělá pro zaměstnance, tak tyto vstupy musí znát. Pak už je hledání relativně rutinní záležitost, ale správné načasování hraje klíčovou roli,“ radí Eduard Forejt z Passerinvest Group.

NEZAPOMEŇTE DÁT O SVÝCH NOVÝCH KANCELÁŘÍCH VĚDĚT!

„Za poslední rok se v Praze realizovaly krásné projekty firemních interiérů. Leckdy je design kanceláří propojen s designem samotné budovy a plynule na něj navazuje. Díky různým soutěžím o nejlepší projekty či kanceláře se o těch úspěšných projektech mluví, jsou vidět a šíří inspiraci,“ říká Lucie Malá, a dodává: *„Líbí se mi, když je kancelářský interiér nezaměnitelný a dokážete si z něj něco zapamatovat a odnést. Jsem velkým fanouškem čistých elegantních interiérů s použitím ušlechtilých materiálů, a proto byly mým favoritem v soutěži Zasedačka roku kanceláře Dentons ve Šporkovském paláci v Praze 1. A velmi povedený je také interiér coworkingového centra Business Link v Holešovicích. Má lehký nádech glamour, to mi přijde v kancelářském prostředí velmi osvěžující.“*

Připravily Markéta Miková a Jana Hrabětová

Ilustrační vizualizace archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU



Praga Studios, Praha 8, Skanska Property

▼ INZERCE

VÁŠEŇ

A ZÁPAL PRO VĚC NÁM NIKDY NECHYBĚLY.
NA ČESKÉM REALITNÍM TRHU FUNGUJEME JIŽ OD ROKU 2009
A DOSUD JSME

PRO

NAŠE KLIENTY VYJEDNALI PRONÁJEM A PRODEJ Více než 4 MIL. M2
PRŮMYSLOVÝCH A ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR.
JSME 108 AGENCY, SPECIALISTÉ NA KOMERČNÍ

NEMOVITOSTI

WWW.108AGENCY.CZ

+420 721 733 733



BEST WAREHOUSE POWER
BROKER TEAM

BEST REAL ESTATE
LEADERSHIP

Hypoteční trh v souvislostech

Hypoteční trh v ČR se v posledních dvou letech zásadně změnil. Pokud bychom chtěli podrobněji analyzovat vzniklou situaci, náš první pohled by určitě směřoval do centrální banky. Co se tedy v posledním roce v Praze Na Příkopě 28 odehrálo?

Z hlediska měnové politiky je jako klíčová chápána dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba).

Stav k	2T repo sazba (v %)
2. 11. 2012	0,05
4. 8. 2017	0,25
3. 11. 2017	0,50
2. 2. 2018	0,75
28. 6. 2018	1,00
3. 8. 2018	1,25
27. 9. 2018	1,50
2. 11. 2018	1,75

Z tabulky je zřejmé postupné zvyšování repo sazby vždy o 0,25 %, přičemž její navýšení v průběhu roku 2018 měla zásadní vliv na poskytování hypotečních úvěrů. Po projednání situační zprávy dne 7. února 2019 však bankovní rada ČNB většinou hlasů rozhodla o ponechání limitní úrokové sazby pro dvoutýdenní repo operace na stávající úrovni, tj. 1,75 procenta. Pro toto rozhodnutí hlasovalo pět z celkového počtu sedmi členů bankovní rady.

A jak se v průběhu roku 2018 změnila hodnota Fincentrum Hypoindexu? Od ledna 2018 se zvýšila na prosincových 2,91 procenta. Roční nárůst o 0,63 procenta žadatelům určitě radost neudělal. Fincentrum Hypoindex za leden 2019 činil už 3,00 procenta.

STATISTIKA NUDA JE, MLUVÍ ALE JASNĚ

Ale ještě na chvíli zůstaňme u ČNB. Ze zprávy vydané dne 31. 1. 2019 vyplývá, že v roce 2018 banky poskytly skutečně nové hypoteční úvěry v hodnotě 187 mld. korun, zatímco v roce 2017 jejich celkový objem dosáhl pouze 174 mld. korun. Po započtení i dalších půjček na bydlení (zejména nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření) činil objem skutečně nových

úvěrů na bydlení 232 mld. korun oproti 217 mld. korun v roce 2017. Lze předpokládat, že loňský rekord nebude delší dobu překonán, a to hned z několika důvodů.

Jedním z důležitých faktorů je také ukazatel nazvaný Index dostupnosti bydlení (IDB), poměřující čisté příjmy domácnosti a výši splátky hypotéky. V lednu 2019 IDB meziročně vzrostl o osm procentních bodů! Zatímco vloni v lednu při tehdejších úrokových sazbách a cenách nemovitostí vycházela splátka hypotéky na 40 procent čistých příjmů domácnosti, nyní tento ukazatel dosahuje již 48 procent. A to je alarmující číslo. Také ceny bytů a domů ve velkých městech dosáhly maxima, přičemž nejhůře jsou na tom Praha a Brno.

Uvedme si modelový příklad žadatele o hypoteční úvěr, který má měsíční čistý příjem 18 000 korun. Pokud bychom použili hodnotu 2,9 procenta, což odpovídá Fincentrum Hypoindexu činícímu v prosinci roku 2018 2,91 procenta, a dobu splatnosti 25 let, pak může žadatel dosáhnout na hypotéku ve výši přibližně 1,7 mil. korun. A nyní se nabízí otázka, co si za 1,7 milionu korun lze pořídit, ve kterém regionu a v jaké kvalitě? Tržní cenu nemovitosti vždy ovlivňuje zvolená lokalita, typ stavby, pracovní trh a kvalita bydlení.

Jen pro představu – průměrná výše hypoték v roce 2018 činila 2 274 871 korun a měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši jednoho milionu korun na dobu dvaceti let se rovnala 5 503 korunám.

Pro žadatele o úvěr však již není důležitý pouze jeho čistý příjem, ale od října 2018 také další omezující parametry. Celková výše všech dluhů žadatele o hypotéku nesmí překročit devítinásobek jeho ročního příjmu (ukazatel DTI, tj. Debt-to-Income). Současně nesmí být celková měsíční splátka všech úvěrů vyšší než 45 procent čistého měsíčního příjmu (ukazatel DSTI, tj. Debt-service-to-Income). Statistiky bank za poslední půlrok ukazují, že při schvalování hypotéky jsou na tom nejhůře lidé z Prahy, kdy alespoň jednu z výše uvedených podmínek nesplní přibližně každý třetí žadatel. Důvodem je nejenom to, že v hlavním městě jsou dražší nemovitosti a lidé žádají o vyšší hypotéky, ale také skutečnost, že růst cen pražských nemovitostí byl v posledních letech větší než růst výdělků. Naopak nejvyšší úspěšnost při schvalování hypoték mají žadatelé z Ústeckého kraje, kde až 85 procent žadatelů splní oba sledované ukazatele. ČNB tvrdí, že zavedení limitů nemá za cíl primárně snížit objem hypoték, ale zabránit tomu, aby si je brali příliš rizikovní uživatelé. Ti by podle centrální banky v době zhoršení

Pokračování na str. 32 »

Realitní trh očima...

Petra Morcinka,
majitele M&M Reality Holding

Realitní trh se jako každé jiné odvětví neustále vyvíjí a prochází změnami. A mě osobně velmi těší, že mohu s hrdostí říci, že oproti mnoha jiným zemím je realitní trh v České republice stabilní, výrazně se kultivuje a posouvá kupředu. Tomu samozřejmě napomáhá i platná legislativa a aktuální hospodářský růst, věřím ale, že se tomu děje i s naší pomocí. Protože růst zažívá i naše firma, pro niž byl loňský rok nejméně úspěšným rokem v její historii vůbec: obrat společnosti vzrostl téměř o pětadvacet procent a jako jediní na světě jsme začali používat technologickou vycitáčku StrormmBook, která neuvěřitelně usnadňuje a zefektivňuje práci našich makléřů. V loňském roce jsme navíc zahájili půlmiliardovou emisi realitních dluhopisů



a odstartovali několik pilotních projektů výstavby zhruba tří set družstevních bytů v Náchodě, Vrchlabí a Milovicích. Do budoucna připravujeme výstavbu až několika tisíc bytových jednotek, protože po nových bytech je stále hlad, a to napříč celou Českou republikou. V současné době totiž na trhu chybí až sto padesát tisíc nových bytů, ročně se jich postaví sotva třicet tisíc, přitom by bylo potřeba, aby se stavělo alespoň padesát tisíc bytů ročně. A to je jedna z věcí, která tuzemský realitní trh a všechny, kteří na něm působí, trápí dlouhodobě. Nicméně věřím, že se to i s naší pomocí změní.

Jsem také rád, že díky vlastním úspěchům můžeme pomáhat druhým – zejména rodinám postižených a vážně nemocných dětí, dětským domovům, charitativním projektům a v loňském roce i prostřednictvím osmidílného televizního projektu Mise nový domov.

Takže důvodů k radosti za poslední dobu bylo a je mnoho, a tak – bohužel, nebo spíš bohudík – nemohu říci, že by mě na realitním trhu něco vysloveně nepotěšilo. V roce 2019 nás všechny čeká spousta práce a výzev a já věřím, že jak realitním kancelářím, tak jejich klientům bude vývoj na realitním trhu dělat radost i nadále.

Petr Morcinek

▼ INZERCE

Dvorecké náměstí

SLEVY až 700 000 Kč

byty 1+1 až 3+1 | PRAHA 4 - Podolí

CityHome

+420 606 093 093 | prodej@city-home.cz | www.city-home.cz

stavu ekonomiky mohli čelit předlužení a ohrozit tak finanční stabilitu, tedy zdraví domácích bank. A právě její zachování je vedle udržení cenové stability dalším důležitým úkolem České národní banky, který jí je dán zákonem.

A ještě jednou se vraťme k ČNB, a to k otázce předčasného splacení hypotéky. ČNB zaslala české bankovní asociaci návrh plánu, podle něhož by banky do budoucna směly vybírat od klientů při předčasném splacení hypotéky pouze ty poplatky, které jsou s doplacením úvěru přímo spojené. Nezahrnovaly by tak ušlý zisk z úroku či další náklady, které si v současnosti banky účtují zcela libovolně. Aktuálně může vyjít splacení hypotéky před termínem na tisíce, až desetitisíce korun. Po zásahu centrální banky by mohlo již jít jen o stokoruny.

A CO NA TO REALITNÍ TRH?

Realitní makléři pociťují obrovskou poptávku po menších jednopokojových či dvoupokojových bytech s dobrou dostupností. Kdo se ozve třeba až po dvou hodinách od zveřejnění inzerátu s rozumnou nabídkou, tomu se pravděpodobně dostane odpovědi, že už je několikátý v řadě a domlouvá si prohlídku je téměř zbytečné. Nárůst ceny nabízených bytů se automaticky promítl i do cen pronájmů, které také značně vzrostly. Na trhu je malá nabídka a vysoká poptávka, což zatím šroubovalo ceny stále vzhůru.

V CENTRU ZÁJMU STAVEBNÍ SPOŘITELNY

Poslední měsíce ale naznačují, že se trh s nemovitostmi postupně stabilizuje a teprve až další měsíce ukážou, kde se sazby hypotečních úvěrů ustálí a jak budou reagovat jednotlivé banky. Do hry totiž stále více vstupují stavební spořitelny, kterých na našem trhu působí celkem pět a v posledních měsících zaznamenaly daleko větší zájem o úvěry na bydlení.

Z uveřejněných informací Asociace českých stavebních spořitelny (AČSS) vyplývá, že stavební spořitelny v loňském roce uzavřely více než 486 tisíc spořicí smluv, což v meziročním srovnání představuje nárůst o 14 procent. Cílové částky dosáhly celkem výše 220,8 milionu korun. Objem úvěrů pak dosáhl ve stejném období 72,7 miliard korun, což je o 22 procent více než v roce 2017, kdy stavební spořitelny půjčily klientům celkem 55,3 miliardy korun. Také objem částek, které za loňský rok lidem stavební spořitelny poskytly, vykazuje nejlepší výsledek za posledních deset let. Za loňský rok tak spořitelny schválily celkem zhruba 74 tisíc úvěrů a průměrná výše úvěru poskytnutého stavebními spořitelny v roce 2018 činila 1,051 milionu korun. A také pro letošní rok lze očekávat rekordní hodnoty především u úvěrových smluv, které se dostanou nepochybně do středu pozornosti zájemců o vlastní bydlení.

Jak se ve vaší stavební spořitelně projeví rostoucí úrokové sazby z hypotečních úvěrů a regulace centrální banky? A co úvěrový trh v letošním roce čeká?



Tomáš Kořínek, předseda představenstva ČMSS:

Stavební spořitelny financují úvěry výhradně z vlastních klientských vkladů, na vývoj mezi-bankovních sazeb proto mohou reagovat pomaleji než hypoteční banky. Úvěry od stavebních spořitelny jsou proto v posledním roce levnější než hypotéky, což u nás loni přispělo k 28% nárůstu zájmu o úvěry a nejlepšímu úvěrovému roku za posledních devět let. Nové regulace se projeví naplno až v letošním roce. Podle našich odhadů zhruba pětina potenciálních žadatelů na úvěr nedosáhne. Přesto ale úvěrový trh stavebních spořitelny čeká další silný rok, právě díky výhodným sazbám. Sice asi nezopakujeme loňských 72 miliard, počítáme za celý trh s mírným poklesem. To ale bude ve výsledku pořad znamenat jeden z nejlepších úvěrových roků za posledních deset let.

(hrab)

POHLED DO BUDOUČNA

Ve Fincentru Hypoindexu byla tříprocentní hranice pokořena letos v lednu, nicméně v úrokových nabídkách hypotečních bank jsou sazby nad třemi procenty běžnou záležitostí. Podíváme-li se do historie úvěrových sazeb, zjistíme, že tříprocentní hypotéka tu už v minulosti byla a dala by se tudíž považovat za obvyklou. Po dlouhém období nízkých úrokových sazeb nám však nyní připadá její nárůst jako dramatické navýšení. Vždyť od ledna roku 2016 do loňského listopadu banky na hypotečních úvěrech rozpůjčovaly přes 589 miliard korun. To je za necelé tři roky víc než v pětiletém období v průběhu let 2006 až 2010 dohromady. Ideální šance pořídit si vlastní bydlení za výhodnější ceny nemovitostí a přívětivější úrokové sazby se nám tedy stále vzdaluje. Mám s tím i vlastní zkušenost. Můj pětiletý fixing v hypoteční smlouvě má luxusní hodnotu 1,79 procenta. Při posledním rozhovoru se svou osobní bankéřkou jsem se dozvěděl, že nyní bych úvěr refinancoval se sazbou, která překračuje tři procenta. A totéž se bohužel bude týkat také mnoha z 651 632 majitelů hypotečních smluv.

Miroslav Škvára, lektor Finanční gramotnosti

Rezidence ALBA

nabízí nové byty v Praze 4, v lokalitě s dobrou dopravní dostupností i výbornou vybaveností

Bytový projekt **Rezidence ALBA** roste nedaleko Chodovské trzve v místě, kde se potkávají ulice Benkova a Květnového vítězství. Stavba začala na jaře roku 2018 a v letošním létě bude dokončena, takže byty budou připraveny k nastěhování na podzim.

S blížícím se datem dokončení ubývá i jednotek v nabídce. V současnosti zůstává na výběr přibližně desítky bytů z původních jedenatřiceti. Makléřka Markéta Janečková dodává, že počet zájemců v tuto chvíli spíše roste. „*Od té doby, co se ztenčila nabídka, se rozhodně zvýšila poptávka. Pokud někdo váhá, nemusí mít brzy z čeho vybírat,*“ upřesňuje, nikoli v nadsázce.

Projekt, kromě vysokých standardů, láká především svojí lokalitou. Ta nabízí jak klid, tak výbornou občanskou vybavenost. V docházkové vzdálenosti se nacházejí obchody, restaurace, škola, školka, OC Chodov, zároveň se ale dá do centra Prahy



dotat pohodlně do půl hodiny. Aby byla nabídka ještě lákavější, tak v ceně každého bytu je již i parkovací místo. (k.p.)

www.rezidencealba.cz
Telefon: +420 724 323 418



▼ INZERCE

TvůjSprávce.cz

+420 778 091 881

info@tvujspravce.cz

ZBAVTE SE STAROSTÍ S PRONAJÍMÁNÍM BYTU



Vybíráme nájemníky a vše řeší pouze s námi



Garantujeme Vám pravidelné nájemné



Přebíráme veškerá rizika na sebe

PRONÁJEM BEZ STAROSTÍ!



Dokáže Váš byt vydělat více? Zdarma naceníme Vaši nemovitost.

www.tvujspravce.cz

Nákupní centra musí držet krok s životním stylem svých zákazníků

Největším tuzemským vlastníkem maloobchodních nemovitostí je CPI Property Group, které patří celkem 15 nákupních center a 28 retail parků napříč celou Českou a Slovenskou republikou.

Vlastní i řadu těchto nemovitostí za hranicemi v rámci regionu CEE. O nákupních zvyklostech a měnícím se životním stylu Čechů toho tedy v CPI vědí víc než dost.

Řada nákupních center je v provozu deset a více let. Jakými proměnami prochází a na co se při rekonstrukcích klade největší důraz?

Petr Brabec, vedoucí asset managementu nákupních center v CPI Property Group: Mnoho nákupních center u nás již dosáhlo pomyslné dospělosti a trendy v oblasti obchodních center se v několika posledních letech výrazně mění. S ohledem na délku přípravného a realizačního procesu, zejména v případě větších rekonstrukcí či rozšíření, se musí centra připravovat na nové generace zákazníků a velmi pečlivě sledovat vývoj a prognózy v této oblasti včetně změny vzorců chování stávajících i nových zákazníků.

Je třeba investovat do toho, co návštěvníkům přináší užitek a vjemový zážitek. Jde například o osvětlení, dlažby, podhledy, ozvučení, komfortní parkování, sociální zázemí, dostatečnou gastronomickou nabídku, posilování segmentu zábavy a tak dále. Důležitým aspektem rekonstrukce by mělo být i zlepšování pracovního prostředí zaměstnanců obchodního centra, kteří jsou klíčoví ve styku s koncovým zákazníkem stran jeho spokojenosti.



Na rekonstrukci je nutné nahlížet i z hlediska dlouhodobé udržitelnosti, šetrnosti k životnímu prostředí a bezpečnosti. Tento přístup se promítá do výměny či vylepšování většiny provozních a bezpečnostních technologií v rámci modernizačních center, kapacitních datových kabeláží, přívodu a odtahu vzduchu či instalací různých digitálních technologií.

Plánujete nějaká starší centra, která už nemohou projít remodelingem, úplně zbourat? Pokud ano, můžete uvést příklady?

Bourat se nechystáme, ale prakticky všechna naše centra plánujeme koncepčním způsobem změnit, zmodernizovat a některá i rozšířit. V brzké době projde zásadní transformací obchodní centrum Spektrum v Průhonících, které ve spolupráci s renomovanými architekty Chapman Taylor kompletně přestavíme na moderní strip mall. Plánovaný termín znovuootevření nového Spektra je podzim 2020. Nadále také pokračujeme v přípravách rozšíření a rekonstrukce obchodních center Olympia Plzeň, Futurum Kolín a Králova Pole v Brně. Rekonstrukcí aktuálně prochází Olympia v Mladé Boleslavi a také Olympia v Teplicích s plánem dokončení v první polovině roku 2020.

Pokračování na str. 36 »

Tři nejvýznamnější obchody s maloobchodními nemovitostmi roku 2018

Nemovitost	Kupující	Prodávající	Cena
Nová Karolina Ostrava	REICO ČS nemovitostní fond	Meyer Bergman + HOOPP	210 mil. EUR
Futurum Hradec Králové	CPI Property Group	Meyer Bergman	120 mil. EUR
Breda & Weinstein Opava	Mint Investment	Avestus Capital Partners	60 mil. EUR

Zdroj: realitní poradci

Drahá Praho!

Měníme tvůj panelákový
byt za nový dům.

Nové rodinné domy
v centru Berouna

Dokončení 2019

15 minut autem do Prahy



berounskabrana.cz

CRESTYL

» **Nákupní centra musí držet krok s životním stylem svých zákazníků**
Pokračování ze str. 34

Na co kladou dnešní nájemci největší důraz, o co se nejvíc zajímají?

Český zákazník se díky možnostem porovnání se zahraničím, sociálním médiím i zásluhou proaktivního přístupu mnohých maloobchodníků stává stále náročnějším, a to bez ohledu na lokalitu. Naším cílem je vytvářet lifestyle centra odpovídající standardům a potřebám 21. století. Pro samotné nájemce je důležitá koordinace výstavby, časování projektu, celková skladba nájemců v návaznosti na tzv. co-tenancy či například investiční plány vlastníka. Synergie rekonstrukce obchodního centra a vlastní obchodní jednotky nájemcem vede k navýšování obrátu nájemce, celkové spokojenosti zákazníka a zvyšování jeho loajality ke značce i vlastnímu centru.

Jak se podle vašich zkušeností mění tenant mix v nákupních centrech? Je kotevním nájemcem stále potravinář či velký prodejce módy, nebo už je to někdo jiný?

Změna pozice, respektive spíše definice toho, kdo je kotevním nájemcem, probíhá již několik let a dle mého názoru přímo souvisí se změnou zákaznického chování. Kdysi platné paradigma, že kotevní nájemce je definován především velikostí



Nové Spektrum Čestlice

pronajaté plochy, již není zdaleka tak jednoznačné. Vzhledem k saturaci obchodních center v České republice a počtu nájemců má zákazník značnou možnost výběru. Pak i malý, ale mezi zákazníky velmi oblíbený nájemce – bez ohledu na segment prodeje, může zaujmout pozici kotevního nájemce. V návaznosti na nové trendy a změnu a náročnost zákaznického obchodních budouv v blízké budoucnosti vznikají noví kotevní nájemci. Trend zvyšování podílu gastronomie a zábavy v rámci obchodních center sehraje v tomto ohledu významnou roli. Nechci tím však říci, že klasičtí kotevní nájemci z trhu zmizí. Vůbec ne.

Prakticky všichni z nich si ale již dlouho uvědomují nutnost a nezbytnost změny i na jejich straně. Dochází tak například k redukcii a modernizaci prodejních ploch hypermarketů a ke zvyšování ploch významných módních značek.

Jak reagujete na postupující digitalizaci maloobchodu? Děláte nějaké specifické úpravy, které vašim nájemcům usnadní sladit offline a online prodej?

Mnozí z našich nájemců mají výdejnu svého e-shopu jako běžnou součást svého klasického obchodu. My toto vnímáme jako standardní přístup platný pro 21. století. V Evropě je český zákazník – hned po anglickém – tím, který realizuje největší procento nákupů online formou. Jasným specifikem však je, že si zboží, zejména módu, nenechává zasílat, ale jde si ho vyzvednout do konkrétní prodejny. Prodejce má tak jedinečnou příležitost zvýšit konverzi při nákupu formou zákaznického zážitku a zejména přístupu personálu. Online a offline se stále více propojují. Nástup online prodeje byl, stále je a bude významným motorem pro vylepšování služeb koncovým zákazníkům. A to je dobře.

Jak se liší výkonnost maloobchodního centra v Praze a v regionálních metropolích? Různí se skladbou nájemců a tedy i nabídkou? Která vaše centra patří k nejúspěšnějším a proč?

Záleží na mnoha faktorech. Primárně na saturaci maloobchodních ploch v daném regionu a kupní síle. Rozdíl ve výkonnosti mezi Prahou a městy v regionech je mnohdy stírán lepšími komerčními podmínkami právě v regionálních centrech. Mnozí, zejména ti z řady nadnárodních nájemců, mají jasně

stanovená pravidla, do jakých lokalit mohou vstoupit. Jedním z těchto pravidel je minimální počet obyvatel daného města či primární spádové oblasti. Tímto sítím neprojde většina českých lokálních a regionálních center. Pro některé ze značek splňuje kritérium pouze Praha či Brno.

CPI PG volí individuální přístup ke každému centru a lokalitě, každé je něčím specifické. Vždy provádíme sérii kvalitativních i kvantitativních výzkumů, které nám říkají, jaký zákazník v dané lokalitě je, jaké jsou jeho potřeby, možnosti pro volnočasové, nákupní, kulturní a další vyžití. Snažíme se pochopit

vývoj města, kde působíme, strategii vedení města a regionu a jeho další plánovaný rozvoj. Tak tvoříme náš přístup, tedy koncept pro jednotlivá centra. Koncepty máme hotové na většinu z lokalit a z toho víme, že rozdíly mezi jednotlivými trhy v České republice jsou významné, nyní ne z hlediska skladby nájemců, ale určitě dle potřeb zákazníka, jeho reakcí na marketing centra a podobně.

Nyní investujeme do většiny našich center a již dokončené rekonstrukce v IGY v Českých Budějovicích, Quadriu či Fénixu v Praze jsou pro nás jednoznačnou odpovědí na správně zvolenou cestu.

Jak byste zhodnotil investiční trh s maloobchodními nemovitostmi v uplynulém roce a co nás čeká?

Investiční apetit a zájem investorů zůstává, ale tempo v porovnání s rokem 2017 výrazně zpomalilo, a to i přes několik významných maloobchodních transakcí na trhu v roce 2018. Až na výjimky hráli prim čeští investoři se zaměřením na regiony a především objemově menší a střední investice. Ceny maloobchodních nemovitostí jsou stále na rekordní úrovni a nabídka kvalitních maloobchodních nemovitostí je velmi malá, respektive prakticky žádná. Většina významných maloobchodních nemovitostí je



OC IGY České Budějovice

v držení dlouhodobých investorů, a tudíž se nedá v následujícím roce v tomto segmentu očekávat zvýšená transakční aktivita. Zcela jiný vývoj ale můžeme očekávat u kancelářského a logistického segmentu, kde budou investiční aktivity i objem investic, v porovnání s maloobchodem, výrazné.

Markéta Miková

Fotografie a vizualizace archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

▼ INZERCE

 **NovéBytySobín.cz**

MODERNÍ BYTY
V BLÍZKOSTI PRAHA – ZLIČÍN

Vysoký standard vybavení
Energetická třída B



Zaměstnávání cizinců z pohledu právní praxe

Zaměstnávání cizinců na českém trhu práce je téma, kterému je aktuálně věnována velká pozornost. Podle analýzy Institutu plánování a rozvoje Prahy z října loňského roku je v průměru nejméně každý desátý aktivní pracovník působící v ČR cizinec, v Praze dokonce každý pátý.

Pro realitní trh jde rovněž o klíčové téma. Přestože za rok 2017 stavebnictví obsadilo v žebříčku ekonomických činností zaměstnávajících cizince v Praze až 3. příčku, jde bezesporu o odvětví, kde je podíl cizinců mimořádný a z hlediska zajištění provozu možno říci existenční – cizinci představují téměř 40 % všech zaměstnaných v tomto oboru. Zahraniční pracovníci se tak stali pro Českou republiku, a zejména Prahu, nezastupitelným zdrojem pracovních sil.

V absolutních číslech úřady práce v České republice evidovaly k 31. 12. 2017 celkem 475 354 zaměstnaných cizinců, z toho 142 200 jich pocházelo ze zemí mimo EU. A právě skutečnost, zda daná osoba pochází ze zemí EU či z tzv. třetích zemí, tedy mimo EU, je zásadní pro získání povolení k zaměstnání a povolení pobytu.

Občané EU (případně Norska, Lichtenštejnska, Islandu a Švýcarska) mají ve vztahu k výkonu práce stejné postavení jako občané ČR a nepotřebují tudíž pro účely zaměstnání na území ČR žádná zvláštní povolení. V obdobném postavení se nachází i rodinní příslušníci občana EU, kteří sami občany EU nejsou. Ti mohou vstoupit na trh práce, pokud obdrží od Ministerstva vnitra povolení k přechodnému pobytu formou pobytové karty rodinného příslušníka EU.

U občanů třetích zemí je vždy podmínkou pro výkon práce oprávnění k pobytu na území ČR, oprávnění vykonávat práci a uzavřená pracovní smlouva (či dohoda o pracovní činnosti). Tato oprávnění mohou mít více forem – duální povolení (kombinace povolení k pobytu a k výkonu práce) a nezávislé samostatné povolení k pobytu a k výkonu práce. Zástupcem duální formy

je duální zaměstnanecká karta, která v sobě spojuje povolení k dlouhodobému pobytu (delší než tři měsíce) a povolení k výkonu práce, přičemž se vydává pro všechny občany třetích zemí bez omezení, nejdéle však na dva roky s možností opakovaného prodloužení. Další duální možností je tzv. modrá karta, která se vydává za účelem výkonu vyžadujícího vysokou kvalifikaci a vyžaduje tedy prokázání vysokoškolské či vyšší odborné vzdělání, a karta vnitropodnikového zaměstnance, týkající se pozic manažera, specialisty nebo zaměstnaného stážisty, přičemž cizinec byl na danou pozici převeden z třetí země, pouze však v rámci jednoho koncernu. Zvláštní kategorií pak tvoří agenturní zaměstnávání, které přináší řadu výhod i nevýhod a bylo by možné mu věnovat samostatný článek. V případě, kdy zde cizinec vykonává práci bez příslušného povolení či rozporu s ním, jedná se o tzv. nelegální práci.

Závěrem je nutné zmínit, že ze zaměstnávání cizinců plyne zaměstnavateli řada povinností, zejména oznamovací povinnost vůči krajské pobočce ÚP ČR či povinnost vést evidenci zaměstnanců a uchovávat kopie dokladů prokazujících oprávnění cizince. Dodržování všech povinností, jakož i výkon tzv. nelegální práce, je kontrolováno a případné porušení je spojeno s pokutou či jinou sankcí.



Markéta Pravdová a Ondřej Sehnal
bnt attorneys-at-law
realitymix.cz

Ani osvobozený příjem není bez povinností

Blíží se termín podání přiznání k dani z příjmu fyzických osob a oznámení osvobozeného příjmu nad pět milionů korun.

Jedná se o vcelku novou povinnost (od roku 2015), která se může týkat kteréhokoli občana. Každý, kdo během roku získal příjem osvobozený od daně z příjmu vyšší než pět milionů korun, musí tuto skutečnost oznámit správci daně, tedy finančnímu úřadu. Musí tak učinit do termínu pro podání daňového přiznání, tj. do 1. 4., resp. 1. 7. 2019. Pokuta za nesplnění této povinnosti může dosáhnout až 15 procent z příjmu.

Fyzické osoby mají povinnost oznámit příjmy osvobozené od daně finančnímu úřadu, správněji správci daně, pokud za kalendářní rok, aktuálně tedy rok 2018, přesáhly tyto příjmy u fyzické osoby pět milionů korun. Takové příjmy lze získat například:

- prodejem rodinného domu nebo bytu, ve kterém osoba bydlela alespoň dva roky nebo jej měla v držení alespoň pět let,
- dědictvím (příjem nesnížený o dluhy, tedy nikoli výsledná výše, o kterou se zvýší jmění poplatníka),
- darem od příbuzného v linii přímé i vedlejší,
- prodejem akcií, které držel poplatník minimálně tři roky,
- prodejem podílu na společnosti s ručením omezením po uplynutí doby držby podílu pěti let.

Jedná se o samostatné podání, které nemá vazbu na daňové přiznání. Jinak řečeno, povinnost podat oznámení mají všechny osoby, které ve zdaňovacím období získaly osvobozený příjem, bez ohledu na to, zda podávají či nepodávají přiznání k dani z příjmu fyzických osob. Pokud fyzická osoba podává daňové přiznání a využívá pro jeho sestavení a podání daňového poradce, je lhůta i pro dodání oznámení o osvobozeném příjmu 1. července. V oznámení správci daně je nutno uvést, jakého osvobozeného příjmu bylo dosaženo, jeho výše a okamžik vzniku příjmu. Není třeba vyplňovat speciální formulář, oznámení je možné provést například dopisem obsahujícím všechny výše uvedené údaje a samozřejmě údaje o identifikaci fyzické osoby.

Více informací včetně vyjmenování dalších osvobozených příjmů a popisu oznámení s doporučeným formulářem naleznete na www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/ostatni#oznameni.

„Pokuty za neoznámení osvobozeného příjmu jsou dle § 38w zákona o daních z příjmů poměrně drastické,“ varuje Jana Skálová, partnerka poradenské společnosti TPA. „Pokud fyzická osoba oznámí svůj osvobozený příjem bez výzvy správce daně, ale opožděně, je sankce ve výši 0,1 procenta z příjmu. Pokuta ve výši deseti procent neoznámeného příjmu bude udělena, pokud poplatník splní svou povinnost až na výzvu správce daně. Nejvyšší pokuta – patnáct procent, tedy minimálně 750 tisíc korun – je stanovena pro případ, že tak poplatník neučiní ani na výzvu správce daně v náhradní lhůtě,“ upozorňuje Jana Skálová. (hrab)

▼ INZERCE

Vrchlabí - Ski & Mt. Bike apartments

58 horských apartmánů
zastřešená parkovací místa, garáže, sklepní kóje

postaráme se o provoz recepce
zajistíme předání apartmánu a úklid
skvělá investiční příležitost
vyšší výnos než za pronájem bytu v Praze

recepce s lobby barem
vlastní wellness
dětské hřiště

DOPORUČUJEME apartmány 3+kk a větší pro maximální komfort

www.vrchlabi-apartmany.cz

Moderní technologie **útočí**

Informace, že ceny českých bytů v novostavbách od roku 2000 nepřetržitě rostou, není žádnou novinkou. A to, že loňský rok přinesl doslova raketový růst cen nových bytů zejména v Brně a v Praze, jakbysmet.

Ze všech stran zaznívalo a zaznívá, že v řadě pražských developerských rezidenčních projektů cena za metr čtvereční přesáhla hranici 100 000 korun. V důsledku čehož se nabízí otázka: Kam až porostou?

Ačkoli letos má být podle analytiků zdražování bytů pomalejší, dá se očekávat, že jejich ceny se budou i nadále zvyšovat. Zejména těch nejkvalitnějších, které jsou architektonicky zdařilé, rostou v dobré lokalitě s bezproblémovou dopravní dostupností. Nové bydlení se tak bez nadsázky stává investicí na celý život. Není proto divu, že developéři si potenciálních kupujících hledí a přicházejí při prodeji bytů s novinkami, které by se ještě před pár lety zdály být z říše fantazie.

JAK NEKOUPIT ZAJÍCE V PYTLI?

V současnosti se většina bytů v novostavbách prodá ještě dřív, než je dům zkolaudován. Lidé tak často platí za něco, co ještě v dokončeném stavu vidět nemohou. Oblíbenou metodou, jak zákazníkům přiblížit standardy projektu či možnost jeho zařízení, jsou již léta vzorové byty. Ty však developéři mají jen v některých projektech (obvykle většího rozsahu), navíc často pouze o jedné výměře (nejčastěji 2+kk). A prodají se mezi prvními, což samo o sobě ilustruje, jak silná je touha budoucích majitelů bytů vše vidět v co nejrealnější podobě.

Developéři proto kladou velký důraz na vývoj a využití technologií, které klientům mohou jejich bydlení maximálně přiblížit. „V informačním věku se pozornost přesouvá od samotného produktu na zákazníka a komunikace se přizpůsobuje jeho potřebám. Je mnohem více osobní, personalizovaná. Spotřebitelé očekávají, že se firmy přizpůsobí jejich životnímu stylu a budou k dispozici ve chvíli, kdy jsou oni připraveni interagovat. Roli platform pro zákaznický servis tak do značné míry přebralo online prostředí jako weby či sociální sítě,“ komentuje aktuální situaci na trhu Adéla Vaverová, ředitelka pro marketing a PR skupiny T.E. Vedle klientského servisu už online prostředí pomalu vstupuje i do

samotných prodejů: byty se začínají prodávat také v elektronických aukcích (v Česku je již vyzkoušely například developerské společnosti Trikaya či JRD).

VIRTUÁLNÍ REALITA, ONLINE KONFIGURÁTOR, CHATY I BLOGY

„Pomocí moderních technologií můžeme nový domov nasimulovat, a vy se přitom nepohnete z toho vlastního. Třeba prostřednictvím augmentované, mixované a virtuální reality,“ říká Pavel Pšross, online marketingový specialista JRD. Virtuální realita je dnes na trhu s bydlením čím dál častější a už zdaleka není jen doménou luxusních projektů. Využívají ji například společnosti CRESTYL (Šárecký dvůr), YIT (Aalto Cibulka) či Skanska Reality (Port Karolína – 3. etapa, Rezidence Gema, Čertův vršek).

„Virtuální realitu považujeme za podpůrný prodejní nástroj, v němž vidíme velký potenciál. Virtuální prohlídka v top kvalitě umí dát klientovi velmi přesnou odpověď na otázku, jak 'ten náš nový domov bude vypadat'. Díky speciálnímu ovladači mu umožní měnit dekory dveří, barvy obkladů nebo podlah a usnadní tak rozhodování při výběru standardu,“ uvádí Lukáš Maděra, ředitel prodeje a zákaznické péče Skanska Reality.

Podle některých developerů však virtuální realita nemusí být pro prezentaci nového bydlení vždy nevhodnější. „Domnívám se, že má smysl spíše pro projekty většího rozsahu, například k vizualizaci přeměny celého rozvojového území, než pro prezentaci jednotlivých bytů či bytových domů, kde s virtuální realitou nejsme schopni dosáhnout takového detailu a kvality jako při vyhotovení klasických statických vizualizací,“ dodává Adéla Vaverová; skupina T.E tak prostřednictvím virtuální reality přibližuje například atmosféru rozlehlého parku mezi budovami pražského rezidenčního komplexu Barrandez-vous. Pro lepší představu, jak by váš vybraný byt mohl vypadat, slouží i další nástroje: „V našem online konfigurátoru bytu vidíte jednotlivé místnosti a můžete si v nich měnit podlahy, dveře či barevnost stěn. V koupelnách pak obklady, dlažbu i sanitu, stejně jako vybavení bytů, které jsme schopni vám zajistit,“ uvádí Dana Bartoňová, obchodní ředitelka YIT Stavo. Podle Bartoňové je dnes výběr bytu komplexní proces, který vyžaduje velmi individuální přístup developerů k zájemcům o byt. Developer je v procesu nejenom prodejcem, ale také rádcem. Pro poradenství slouží další online metody. „Máme pozitivní zkušenosti s online chatem. Blog bydleme.cz s podtitulkem Magazín o bydlení, umístěný na našem webu, zase přináší novinky z rezidenčního trhu, které zájemcům pomohou se na něm lépe orientovat,“ říká Lada Kuncová, vedoucí prodeje a marketingu Geosan Development.

LAPENÍ DO SOCIÁLNÍCH SÍTÍ

Sociální sítě se staly nedílnou součástí našich životů. Řada developerů je dnes aktivní na všech třech nejsilnějších sociálních sítích v ČR – na Facebooku, Instagramu a LinkedInu. Primárně kvůli budování a rozvoji značky a zvyšování povědomí o ní, ale také kvůli přímé komunikaci s fanoušky či followery. „Facebook pro nás velmi dobře funguje také jako přímý akviziční kanál. Díky sofistikovaným možnostem cílení jsme zde schopni reklamou oslovit opravdu relevantní skupinu lidí,“ podotýká Adéla Vaverová. Přínos Facebooku pro samotný byznys je nezpochybnitelný i podle Pavla Pštrosse. Ten však upozorňuje na jeho možné limity: „Uřčitá omezení vidím ve využívání dat o zákaznících. Žijeme v době, kdy existují restrikce ze strany státu a EU, například GDPR, které spotřebitele chrání – a to je jednoznačně dobře. Stále se ale nejedná o ucelenou a jasně definovanou záležitost. Můžeme tedy očekávat, že se využívání například mikrosegmentace a přesného cílení v budoucnu ještě omezí.“

A CO BUDE DÁL? HOLOGRAMOVÁ TECHNOLOGIE, CHATBOTI I BIG DATA

Význam online marketingu, přirozeně reflektujícího vývoj světa kolem nás, bude pravděpodobně stále růst. Před developery se tak při prodeji bytů otevrou další možnosti – ku prospěchu zájemců o bydlení, kteří si budou moci realitu vyzkoušet dřív, než do vlastního bytu vůbec poprvé vstoupí. Inovacím se pravděpodobně nevyhnu ani tradiční a oblíbené fyzické modely projektů: „Modely, které jsou k vidění při návštěvě našeho klientského centra, jsou sice detailní, zároveň však statické a neinteraktivní. Možnost využití virtuální hologramové technologie pro tvorbu těchto modelů je pro nás velmi lákavá,“ konstatuje Dana Bartoňová. Podle Pavla Pštrosse bude hrát

stále větší roli umělá inteligence (například chatboti), která již nyní dokáže v některých případech zcela zastoupit fyzickou osobu. „Nástup chatbotů urychlí celkovou komunikaci zákazníka s firmou, a navíc ušetří peníze za personální náklady. Také se zlepši využívání takzvaných Big Dat. Dostaneme se do fáze, kdy zákaznickou cestu za produktem – bydlení nevyjímaje – bude možné ovlivnit tak nenápadně, že si uživatel ani nevšimne, že byl zasážen reklamou. K tomu je ale zapotřebí chápat určité vzorce chování a umět v nich číst,“ podotýká Pavel Pštross.

ZÁSADNÍ PRO BUDOUCNOST: UMĚNÍ RELEVANCE

Podle Adély Vaverové jsme nyní prodělali zásadní přerod modu operandi z tradičního přístupu k marketingu prodeji bytů (tzn. metody „kobercového náletu“ televizní reklamou, billboardy, letáky a inzeráty v médiích, přičemž sdělení je relevantní pro několik jednotek promile lidí) směrem k režimu, kdy můžeme být velice relevantní a nenuceně „zde“ ve všech důležitých momentech zájemcovy cesty za novým bydlením. „Z mého pohledu tak bude tím nejdůležitějším při prodeji bytů umění relevance. Pochopit, co každý zákazník chce. Rozpoznat, v jaké fázi nákupního cyklu se nachází a jak ho na jeho cestě doprovázet. Zkrátka naučit se, jakým způsobem být u toho, když s námi chce rezonovat. Nenazývala bych to však revolucí ve smyslu konce starých pořádků. I tradiční marketingové nástroje jistě stále mají (a věřím, že v dalších letech budou mít) své místo. Online komunikace jen přidává další dimenzi, kdy vše může fungovat mnohem sofistikovaněji, efektivněji, a navíc s možností optimalizace, aby to dávalo ekonomický smysl,“ uzavírá Adéla Vaverová.

Jana Hrabětová

▼ INZERCE



**Nové
rodinné domy**

www.tresnovka.cz



BYDLENÍ NOVÉ PROJEKTY

25. SPECIALIZOVANÁ VÝSTAVA NOVÝCH PROJEKTŮ BYDLENÍ

PVA
EXPO PRAHA

www.vystavabydleni.cz

21.-24. 3. 2019

OFICIÁLNÍ VOZY



Go Further

Seznamte se: Rohanský ostrov

Dlouhá léta byl nepěkným koutem Prahy, kam zavítali jen ti neodvážnější při ranním joggingu či venčení svých psů. Nebo lidé bez domova. Smutným územím pokrytým černou skládkou, které v době výstavby pražského metra sloužilo jako deponie pro ukládání materiálu z výkopů.

Na lepší dny se mu začalo blýskat na samém sklonku minulého tisíciletí, kdy zde byly za účelem revitalizace pozemků zahájeny rozsáhlé úklidové práce. A pak, jako v pohádce O ošklivém káčátku, začala jeho postupná proměna...

NA PRAVÉM BŘEHU VLTAVY

Danube House, Nile House, Amazon Court, River Diamond, River Garden I-III. Europolis, Karlín Group, HB Reavis... To je letmý výčet staveb stojících za současnou podobou lokality, která je "rozkročena" mezi centrem metropole a Karlínem podél Rohanského nábřeží. První z nich – Danube House, administrativní budova mající podobu obří lodi, se vypíná na špičce ostrova v místech, kde kdysi býval hlavní pražský přístav. Dokončena byla před 16 lety. Ještě v plenkách, přesněji v závěrečné fázi realizace, si v roce 2002 prožila povodně, po nichž se Karlín, tehdy tak trochu „ušmudlaný a přehlížený soused“ pyšné Prahy 1, vzepjal jak Fénix z popela. A stal se místem, kde bydlet, nebo alespoň pracovat, je „in“.



Schindler Seko architekti – architektonická studie mostu v 2. etapě projektu Rohan City

Od té doby v Karlíně vyrostlo nepřeborné množství projektů – ať již novostaveb, nebo rekonstrukcí původních, často továrních objektů. Kdybychom je měli na tomto místě vyjmenovat, stránka by nejspíš nestačila. A tak se raději podívejme do budoucnosti, neb to, co mezi Florencem a Invalidovnou již stojí, si můžeme prohlédnout na vlastní oči.

Pokračování na str. 44 »



Schindler Seko architekti – architektonická studie 2. etapy projektu Rohan City, celkový pohled

ROHAN CITY

V několika následujících letech čeká zcela zásadní proměna bývalý brownfield zhruba vymezený ulicí Rohanské nábřeží, Sokolovskou, Invalidovnou a cyklostezkou vinoucí se podél Vltavy. Počátkem března totiž developerská společnost Sekyra Group odborné veřejnosti prezentovala urbanistické řešení další, v pořadí druhé etapy svého rozsáhlého projektu připravovaného na Rohanském ostrově. Ten byl zpracován na základě zadání urbanistické studie s regulačními prvky od Pavel Hnilička Architekti, která byla v předchozím roce projednána s MČ Praha 8.

První etapa projektu nazvaného Rohan City, zahrnující výstavbu dvou administrativních objektů a 220 bytů ve dvou domech o čtyřech věžích, byla představena v polovině roku 2018. Pod architektonickými návrhy budov z první etapy, které budou situovány na území naproti Invalidovně, jsou podepsáni proslulá architektka Eva Jiřičná, architekt Jakub Cigler a ateliér HKR ve spolupráci s Helikou. Zahájení výstavby úvodní části projektu je plánováno na počátek roku 2020, dokončení na rok 2022.

Z LYČKOVA NÁMĚSTÍ DO HOLEŠOVIC

Podoba druhé etapy projektu Rohan City vychází z workshopu, jehož se zúčastnilo devět tuzemských architektonických studií. Vítězem, na němž se odborná porota složená ze zástupců IPR Praha, architektů, představitelů městské části Praha 8 a investora jednomyslně shodla, se stal ateliér Schindler Seko



Atelier bod architekti

architekti. Jury ocenila zejména komplexnost tohoto návrhu, zapojení zamýšleného Rohanského mostu do řešené lokality (a to i ve fázi přípravy) i kvalitu vnitřního prostředí budoucí zástavby. Vítězný urbanistický koncept se stane takzvaným master plánem pro tuto etapu Rohan City a jeho autoři, ateliér Schindler Seko architekti, budou jejím hlavním architektem.

V této roli se bude ateliér podílet i na architektuře vybraných budov. A aby byla nová čtvrť architektonicky rozmanitá, měla atmosféru skutečného živého města se všemi jeho funkcemi a vyvarovala se uniformity, porota doporučila zapojit do architektonického plánu i dalších pět architektonických studií, která se zúčastnila workshopu. Na bytové domy se tak zaměří Atelier bod architekti, který získal druhé místo, a LOXIA, která skončila na místě třetím. Tvůrčí tým dále doplní ateliér CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS. Řešení administrativních objektů se budou věnovat architekti z QARTA ARCHITEKTURA a A.D.N.S. PRODUCTION.

„Návrhy na prvních dvou místech přistupovaly k řešení shodně, zvedly terén Rohanského ostrova tak, aby kopíroval niveletu budoucího mostu, který bude propojovat Karlín s Holešovicemi. Zásadním posunem bude zklidnění Rohanského nábreží, které se

z dopravní tepny změní na městský boulevard. Předpokládáme, že do šesti měsíců představíme finální studii vycházející z práce vybraných architektů,“ řekl Leoš Anderle, výkonný ředitel Sekyra Group.

„Jsme rádi, že náš workshop přinesl řešení nejen pro tuto lokalitu, ale také našel cestu, jak do území vhodně integrovat celoměstsky významný Rohanský most. K rozvoji Rohanského ostrova přistupujeme odpovědně a městotvorně, úzce spolupracujeme s hlavním městem Praha. Naší ambicí je, aby se nově řešené území stalo integrální součástí Karlína,“ uvedl Luděk Sekyra, předseda představenstva Sekyra Group.

„Workshop byl velice dobře připravený a obsazený, všech devět architektonických týmů předložilo kvalitní řešení. Návrhy, které se umístily na prvních třech místech, úspěšně vyřešily složité zadání, zahrnující vztah k řece, k historické zástavbě Karlína

a k plánovanému Rohanskému mostu. Workshop podle mého názoru zcela naplnil hlavní cíl – vytvořit živý kus města se smíšenou výstavbou,“ dodal doc. Ing. arch. Michal Sedláček, ředitel Kanceláře architekta města Brna a předseda poroty workshopu.

„Rohan City je jedno z území s obrovským potenciálem pro výstavbu. Pevně věřím, že diskuze architektů s investorem, který je nakloněn respektovat požadavky na současnou tvorbu města a veřejného prostoru, povede k rozumné výstavbě v souladu s koncepcí Prahy. Bonusem je, že tento projekt vytváří podmínky pro vznik nového metropolitního parku na Rohanském ostrově, který by měl být novým, krásným a veřejně přístupným parkem a já osobně se na něj moc těším,“ řekl doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, 1. náměstek primátora a člen Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu.



QARTA ARCHITEKTURA

AŽ SE BUDE PSÁT ROK 2034

Výstavba druhé etapy Rohan City, jejíž finální souhrnná studie by měla být připravena za zmíněného půl roku, by mohla být, v případě, že vše půjde hladce, zahájena v průběhu tří až čtyř let. V rámci ní budou vybudovány více než čtyři stovky bytů a šestnáct tisíc metrů čtverečních kanceláří. Jak uvedl Leoš Anderle, nebude se jednat pouze o bytové jednotky určené ke koupi do vlastnictví, ale i byty k pronájmu. V parterech se pak budou nacházet i menší prodejny, služby.

Rohan City, ze západní strany sousedící s právě vyrůstajícím rezidenčním projektem Port Karolína společnosti Skanska Reality, by měl být dokončen přibližně za 15 let a „zastavit“ by se měl u Libeňského mostu.

Jana Hrabětová

Vizualizace archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

Revitalizace brownfieldu je činnost odborná, komplikovaná a riziková, říká Roland Hofman

V poslední době se stále častěji setkáváme s realizačními projekty na tzv. brownfieldech. Co k tomu investory vede?

Roland Hofman, předseda dozorčí rady manažerské a investiční skupiny M.L. Moran:

Brownfield, ať už se jedná o opuštěnou industriální stavbu nebo celý komplex výrobních hal, je našim historickým a architektonickým dědictvím. Odkazem našeho průmyslového a společenského rozvoje, který v době přítomné bohužel mnohdy představuje kontaminovaného strašáka, bránícího rozvoji území. Přitom může působit zcela opačně, doslova pozitivně – dokáže totiž mírnit důsledky suburbanizace, využívat již zastavěného území, šetřit odvody z veřejných rozpočtů na podporu výstavby zcela nových industriálních hal a zázemí, energii, dopravu a tak dále.



Přesto donedávna developeři dávali přednost výstavbě „na zelené louce“...

Není divu. Revitalizace brownfieldu je totiž činnost odborná, komplikovaná a riziková. Vyžaduje dlouhodobou specializaci; ne každý investor či developer je tak schopen revitalizaci uskutečnit. Přípravná fáze je technicky složitější, nákladnější, rozsáhlejší a mnohem delší, než je tomu v případě greenfieldů. Do procesu revitalizace brownfieldů vstupuje řada speciálních disciplín, politických účastníků i zájmových skupin. V úvahu je třeba vzít i to, že všechny typy brownfieldů mají vzhledem k časové, finanční a expertní náročnosti jeden společný zásadní problém – cestu k získání dotací. Neexistuje jeden dotační titul, a tak investoři musí mezi jednotlivými programy doslova lovit. Plánovaný záměr využití brownfieldů je navíc limitován zaměřením a požadavky toho či onoho ministerstva. Při tom všem musíte vnímat stavební i environmentální aspekty. Mít kvalitní, reálný investiční záměr, jasnou strategii navýšení příjmu (a tím pádem i hodnoty) brownfieldu. Regenerace brownfieldu je přitom významně přínosnější, než zabírání plochy a výstavba na zelené louce. Navyšuje hodnotu nemovitostí a pozemků v okolí,

obvykle při nižších nákladech na infrastrukturu. Nehledě na zachování historických, kulturních a přírodních hodnot.

Na brownfieldech se v současné době rozvíjejí nemovitosti určené nejenom pro průmysl a logistiku, ale také pro bydlení. Mají tyto dva segmenty realitního trhu z hlediska developmentu nějaká specifika?

Pokud se původně průmyslový areál či budova revitalizací promění na bytové jednotky, kompletně „odpadává“ původní průmyslová funkce. Musí se změnit



Industrial Park Tachov – příměstský průmyslový areál s více než padesátiletou historií čeká pod taktovkou skupiny M.L. Moran rozsáhlá revitalizace, která jeho životnost prodlouží o dalších minimálně čtyřicet let



O nový život průmyslových a administrativních budov ve Zlíně usiluje skupina Cream

územní plán, což vyžaduje vícero administrativní kroky. Mění se infrastrukturální napojení, je třeba vytvořit nové zázemí či občanskou vybavenost a mnoho dalšího. Někdy je ovšem tato změna žádoucí. Ne každý brownfield je totiž ve stavu možné potenciální záchrany; v takovém případě je skutečně lepší jej kompletně zbourat a – pokud to více zapadá do charakteristiky a života okolí – vybudovat bytový, případně polyfunkční komplex. Postup revitalizace brownfieldu pro industriální versus bytové účely rozhodně odlišný je, a to komplexně.

Jaká kritéria musí podle vás brownfieldy splňovat, aby stálo za to příslušné pozemky či nevyužívané areály koupit a revitalizovat je?

Za klíčové kritérium považujeme smysluplnost a prospěšnost rozvoje. Užitečnost revitalizace daného objektu (včetně výroby!) v souvislosti s historickými kořeny, místní komunitou, vzdělaností, prosperitou lidí. Dalším faktorem jsou všeobecná kritéria – napojení na kvalitní infrastrukturu, možnost rozšíření výroby, prostor pro výstavbu komfortního zázemí pro zaměstnance, spolupráce s místními municipalitami a další. Významným kritériem je i potenciál výroby. Jeho posouzení je hodně subjektivní; nám se podařilo již několikrát úspěšně investovat do míst, jejichž atraktivitu jiní odmítali přijmout.

(hrab)

Foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

Současná architektura na malých městech

Nový literárně-vizuální dokument s lakonickým názvem 20000 přináší portréty 20 míst ve 20 městech České republiky, které svým počtem obyvatel nepřesahují 20 000 a za nimiž stojí 20 předních architektonických studií.

Michaela Hečková, autorka publikace O městech a lidech, na své nové knize pracovala společně s Matějem Chaberou, grafickým designérem a nositelem ocenění Czech Grand Design v kategorii grafický designér roku 2017. Výsledkem jejich spolupráce je alternativní průvodce současnou českou architekturou, který má vybízet k cestování a objevování současné architektury mimo velká města. Jsou v něm zachyceny proměny 20 českých vesnic a malých měst po výstavbě nových veřejných budov nebo po urbanistických zásazích, které významně ovlivnily charakter a biorytmus daného místa.

„Velká architektura nepotřebuje velká města. Lidé nejsou zvyklí jezdit se inspirovat na vesnici a do maloměsta, jenže právě v malém měřítku těchto míst se současná architektura prosadí mnohem lépe. Kniha je určena nejen architektům, ale všem, kteří cestují a rádi se nechají překvapit,“ vysvětluje Michaela Hečková. Mezi stavby, o nichž se v knize hovoří, patří rozhledna Růženka v obci Růžová od libereckého studia Mjölka architekti, nová galerie v Humpolci 8smička od OK PLAN ARCHITECTS, pozorovatelná Durch ve Valašských Příkazech od architekta Zdeňka Fránka, hotel Štajnhaus v moravském Mikulově od studia ORA nebo revitalizace nábřeží řeky Loučné v Litomyšli od Rusina Frei architekti.

Publikace, která vyšla počátkem března 2019, je dostupná online na adrese www.kniha20000.cz, v distribuci sítě Kosmas a v knihkupectvích Book Therapy, PageFive, ArtMap a dalších.

(hrab)

Velká Británie: Prohráli spor s Tate Modern

Obyvatelé rezidenčního projektu Neo Bankside v Londýně, který se nachází v bezprostřední blízkosti světoznámé galerie Tate Modern, prohráli s galerií spor. Návštěvníci galerie jim z vyhlídkové terasy vzdálené jen pár desítek metrů mohou i nadále nahlížet do jejich soukromí.

Obyvatelé luxusních apartmánů v Neo Bankside obvinili návštěvníky Tate Modern z narušování soukromí krátce po otevření přístavby galerie zvané Switch House v roce 2016 a požadovali po galerii uzavření části terasy. Tate Modern snížila počet lidí, kteří mohou na vyhlídku denně vstoupit, a návštěvníky upozorňuje, aby chránili soukromí obyvatel sousedních domů, částečné uzavření však odmítla. A doporučila majitelům bytů investovat do závěsů či žaluzií. Ti na to v roce 2017 odpověděli podáním žaloby k vrchnímu soudu.

Případ v polovině února smetl ze stolu soudce Vrchního soudu, který obyvatelům budov doporučil přijmout vlastní opatření k ochraně soukromí. V odůvodnění rozsudku uvedl, že developer určil prostory bytů otočené k Tate Modern pro zimní zahrady a skutečnost, že je obyvatelé bytů užívají jako obývací prostory, je více vystavuje pohledům zvenčí. Podle něho je to také daň za skleněné stěny s velkým výhledem a vlastníci bytů mohou investovat do záclon, žaluzií nebo speciálních okenních fólií případně zvážit instalování velkých rostlin.

Zastřešená terasa v desátém patře přístavby Switch House nabízí návštěvníkům Tate Modern 360stupňovou vyhlídku na londýnská panoramata a rychle se stala jedním z oblíbených výletních míst. Ročně ji navštíví přes půl milionu lidí. Byty v cenách přes tři miliony liber z projektu Neo Bankside jsou přitom od terasy vzdálené vzdušnou čarou jen cca 35 metrů.



Německo: Angličtina pro pronajímatele

Především ve velkých městských aglomeracích narůstá počet anglicky mluvících cizinců, kteří hledají nájemní bydlení. Německé jazykové školy objevily mezeru na trhu a přišly s nabídkou speciálních kurzů angličtiny pro pronajímatele. Školí nejen zaměstnance velkých bytových komplexů, ale nabízejí i večerní kurzy pro širokou veřejnost. Za předpokladu základních znalostí anglického jazyka se například v Kaiserslauternu v kurzu s podtitulkem „Pro účastníky, kteří chtějí pronajmát byty Američanům“ mohou během šesti vyučovacích hodin naučit základní fráze a terminologii vztahující se k pronájmu bytu či domu. Jazykové školy ve velkých městech prostě nabízejí rozšíření speciální slovní zásoby. Na kurzech se probírají otázky inkasa, domácích zvířat, ale i pomoci pro případ havárie vody či plynu. A protože ne všichni potenciální anglicky mluvící nájemci jsou solventní Američané, do slovníčku kurzistům prý pro jistotu přibude i fráze „Have you ever been evicted?“ (Byl jste někdy soudně vystěhován?).

Německo:

Nový život pro starou poštu

V německém Lipsku otevřeli nový multifunkční dům. Vznikl z budovy staré pošty a pod názvem Lebendiges Haus (Živý dům) nabízí různé formy bydlení, prostor pro práci, nákupy i zážitky. Jedná se o první projekt takového druhu v Lipsku.

Po léta nevyužívaná stará pošta stála v centru města jako velký památník moderny. Budova ze šedesátých let postavená Kurtem Nowotnym, hlavním architektem Ministerstva pošt a telekomunikací tehdejší NDR, sloužila svému původnímu účelu – centrální poště – do roku 1992. V hlavním sále ještě nějakou dobu byly v provozu alespoň



poštovní přepážky, pak začala budova chátrat. A to i přes svou vynikající polohu na náměstí Sv. Augusta, jednom z největších náměstí v Německu, poblíž nejvýznamnějších památek v Lipsku.

Po více než deseti letech vrátil do staré pošty život projekt skupiny denkmalneu. Lebendiges Haus se veřejnosti otevřel před koncem minulého roku. Dům je pod památkovou ochranou a rekonstrukce s odkazem moderny citlivě pracovala. Zachovala fasádu z pohledového betonu i předsazenou fasádu z oceli a skla. Vnitřní prostory přestavba upravila s ohledem na nejvyšší moderní standardy.

Poštu už tam dnes nenajdete. I tak je ale Lebendiges Haus plný života, a to ve všech jeho formách. Nachází se zde fitness centrum i pečovatelský dům pro seniory, designový pětihvězdičkový hotel s restaurací, kanceláře, coworkingové centrum i byty. V podkroví je konferenční centrum, lounge a skybar s panoramatickým výhledem na památku města.

Německo:

Nájemní moduly jsou v kurzu

Modulární stavby zažívají svůj boom. Už nejsou jen doménou zahrádkářských kolonií. Staví se z nich vrátnice, technické místnosti a dokonce i kancelářské budovy, školy a školky. V Německu se staví i modulární nájemní domy.



Standardizované železobetonové moduly – jednotlivé místnosti bytu – už jsou přímo ve výrobě osazené okny, dveřmi i podlahovou krytinou, na stavbu je vozí speciální těžká technika a jejich kompletace je možná v rekordně krátkém čase.

V Bayreuthu například vloni za čtyři měsíce postavili z prefabrikovaných železobetonových jednotek dvacet bytů o velikosti 40 až 140 metrů čtverečních. Čtyřpatrová budova z dílny společnosti Vonovia ze standardizovaných modulů „maxmodul“ přinesla na trh celkem 1 300 metrů čtverečních obytné plochy. Všechny nájemní byty jsou bezbariérové s balkonem nebo terasou, dva z nich speciálně uzpůsobené pro vozíčkáře. V Drážďanech společnost stejným způsobem staví více než stovku nových bytů hned ve třech lokalitách.

Výhoda modulárních budov spočívá podle developera nejen v krátké době realizace stavby, ale také v celkových nákladech. Modulární dům v Bayreuthu deklaruje o 30 procent levnější náklady na výstavbu než v případě konvenční cihlové budovy. Stavby z prefabrikovaných jednotek jsou jednou z odpovědí na problém dostupného bydlení v Německu. Developerská branže zde začíná přehodnocovat tradiční koncepty výstavby z důvodu enormních nákladů jak na výstavbu, tak na pozemky.

„Chceme v Německu nabízet cenově příznivý a rychle realizovatelný obytný prostor s vysokou sociální a ekologickou kvalitou a bez kompromisů, co se kvality architektury týče,“ uvedl Markus Richthammer, člen představenstva společnosti Max Bögl Amodul AG, která železobetonové moduly vyrábí. Odborníci však namítají, že jsou modulární systémy málo flexibilní na to, aby odpovídaly vysokým požadavkům na nové bydlení, a vyplatí se jen v oblastech s nižšími cenami pozemků.

ABBEY
www.abbey.cz
str. 27



ABF
pvaexpo.cz
str. 42



ALL INCLUSIVE DEVELOPMENT
www.vrchlabi-apartmany.cz
str. 39



Avestus
www.modranskyhaj.cz
str. 13



CITY HOME
www.city-home.cz
str. 31



Natland Group
www.berounskabrana.cz
str. 35



FINEP
finep.cz
str. 19



GEOSAN DEVELOPMENT
www.geosan-development.cz
str. 7 + 23



Jones Lang LaSale
jll.cz
str. 25



KKCG REAL ESTATE
www.top-rezidence.cz
str. 17



Luka Living
www.lukaliving.cz
str. 2



Molo Lipno
molo-lipno.cz
str. 52



Passerinvest Group
www.bbcentrum.cz
str. 21



PMS
www.novebytysobin.cz
str. 37



RS Development
www.rezidencealba.cz
str. 33



Sudop
www.rezidence-churchill.cz
str. 5



T.E
www.t-e.cz
str. 9



Tvůj správce.cz
www.tvujspravce.cz
str. 33



U.T.C.
www.tresnovka.cz
str. 41



V Invest,
www.jinonicky-dvur.cz
str. 11



108 AGENCY
www.108agency.cz
str. 29





REALITYMIX.CZ

ŠIROKÁ NABÍDKA NEMOVITOSTÍ OD REALITNÍCH KANCELÁŘÍ Z CELÉ ČR

M&M reality, RE/MAX, EVROPA realitní kancelář, Realitní společnost ČS, STING, Reality IQ, Hypocentrum, Rodré pyramidy, CENTURY 21, Reality 11, Fincentrum reality, NEXT REALITY, Home Sweet Home, ERA reality, HVB Real Estate, **Realitní společnost České spořitelny**, Molík realty, e-aukce.com, SOCCER REALITY

Realitní kancelář STING

Fondrealit.cz, DACHI kancelář, exdražby.cz,

ERA REALITY

REALITY, BRAVIS REALITY, Broker Consulting, Lilan, Home for You, Duna House, PROFIT REALITY, AVA-EAL, Aktivreality, ATLAS reality, I.E.T.Reality, HIT reality, AGENTURA ZVONEK, Beruška realitní kancelář, RealExpert, LOOK reality, Pražská správa nemovitostí, **HOME 4 PEOPLE**, ORIONIS, e-Finance, **NEXT REALITY**, RK Stejskal, BEST ESTATE

CS - Grand REALITY, REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC, simply HOME.cz, AMBRA REAL, TALANDA Invest, NA CS, Reality Vysočina, **EVROPA realitní kancelář**, KUZO Partners, HANZLÍKO, REALITY, GAUTE, LEXXUS, KRÁSA BYDLENÍ, YIT Stav

zech Estates Company, FARAON reality, Certifis Reality, REAL SPEKTRUM, JUSTO, Kontakt servis CZ, develop Reality, RELOCA.CZ, B I B, Metropol Real, Deckart reality, MAXXUS REALITY, LUXENT, ORION Re lit, **Bidli reality**, Comfort Ka - New **RE/MAX** reality CZ, **108 Agency**, ARCHER, lity, Generation, Directre

polu, VÝBĚR REALITY, MGH - CONSULT, REALITY5, Středočeské reality, GENERAL REALITY, Prima re en realitní kancelář, REALPARTNERS, Ponte reality, metr2 reality, ěroslava Zemanová, Realitní kancelář Donna, 4 PROPERTY, OZ

JTH Group, Rent4Ever, Wrightová & Partner, Znojemské reality, Okno realit, FORTUNAE, VIVA Reality, ebreality, Dai- ly Reality, Eurodražby.CZ, PINK REALITY, AKTIVA REALITY, Futuro eality, ABC **CENTURY 21** REALITY PRAHA, FF Reality 2014, SOUKUP & PARTNERS, iRea

uller Reality Immobilien, Green Property, Bohe- **Home Sweet Home**, mia reality, omov - realitní kancelář, REDOT, CEN RAL GROUP, Reality - Plzeň, ADVANCED Real Estate, ABA REALITY, VITOM eality a finance, Mireal, Unicareal, 1. Chodská realitní kancelář, Realitr kancelář, Rent4Ever, Motýl Realitní společnost, Inspo Realitní společnost

www.realitymix.cz

exkluzivní byty a penthousy na prodej
dechberoucí výhledy a jezerní panorama
5* hotel a výjimečné služby
4 sezóny na Lipně

Váš druhý domov na Lipně!



Výhradní prodejce:

Luxent - Exclusive Properties, +420 770 18 00 18

MOLO-LIPNO.CZ