

RealityMIX MAGAZÍN

Léto 2019

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor:
**Češi hodnotu svých
nemovitostí jen tuší**
str. 4–5, 6, 8

Aktuálně:
**Spadla z oblaků.
Snažme se ji zadržet**
str. 28–33

Realitní investice:
Tuzemští investoři nabírají na síle
str. 14–16





Fincentrum Reality s.r.o.
nabízí profesionální služby při
obchodování s nemovitostmi.

Pokud zvažujete prodej, nákup
či nájem nemovitosti, neváhejte
se na nás obrátit a sami si
potvrďte, že u nás klademe
důraz na kvalitu, nikoli kvantitu.

**S námi budete mít život
snadnější.**



www.fincentrumreality.cz

 [fincentrumreality](https://www.instagram.com/fincentrumreality)  [Fincentrum Reality Česko](https://www.facebook.com/FincentrumRealityCesko)

Čekala jsem jaro, a zatím přišel déšť. Také takto, parafrází úvodních slov známé písně, by se dal popsat jeden jarní víkend, na který jsem si naplánovala cestu do Zlína. Města, v němž architektura minulosti a současnosti žije v dokonalé symbióze. Kulturní a univerzitní centrum, pod jehož podobou je podepsaná architektka Eva Jiříčná, zlínská rodačka, je toho důkazem. Jen kousek od něj stojí zrekonstruovaný Obchodní dům, který dění ve městě sleduje svými neobvykle členěnými okny už bezmála 85 let. Na to vše z výšky šestnácti pater shlíží Baťův mrakodrap, kolem něhož se z těžkého a dlouhého snu o marnosti bytí probouzejí mnohé tovární budovy.

Děšť, který se na zlínské ulice po celý víkend snašel, ale nikterak nezkalil moji radost z rozhodnutí po letech se vydat do města mezi valašskými kotáry. Vlastně naopak. Mezi loužemi a kapkami deště proklíčujete s deštníkem nad hlavou vcelku snadno a bez větších újm. O to víc pak chutná horký čaj pomalu upíjený v kavárně v nejvyšším patře Budovy 21, odkud se otevírá výhled na zmáčené město s koloniemi Baťových cihlových domků. Horší je, když voda chybí. Svě o tom už vědí nejenom zemědělci. Sucho ve studních a neobvykle horký nástup letošního jara se jako červená nit táhne jak články v novinách, tak hovory lidí. To, jak mohou s vodou lépe hospodařit stavitelé rodinných domů i developerských projektů, zjistíte na stránkách našeho magazínu. A i do Zlína se díky němu můžete vydat. V rubrice věnované zajímavým akcím mimo jiné najdete pozvánku do DOXu, kde probíhá výstava zasvěcená dílu Evy Jiříčné. Za fotografiemi vypravujícími příběh vody na naší Zemi pak můžete zajít na pražskou Kampu.

Vážení čtenáři, věřím, že vás některé z témat, kterým se na stránkách magazínu věnujeme, zaujme. Přeji vám příjemné a inspirativní čtení.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



Vybíráme z obsahu...

Rozhovor: S Jaroslavem Kaizrem o trhu průmyslových nemovitostí i vzdělávání v realitách

4-11



18 O kom se mluví? Aneb mediální hitparáda developerů



Trendy na trhu kancelářských prostor

20-27



RealityMIX

MAGAZÍN LÉTO 2019, ročník V.

Příloha realitního portálu



Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu

Hospodářských novin dne 22. 5. 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.realtymix.cz

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová, hrabetova@dalten.cz

Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček

Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Inzerce: DALTEN media s.r.o.

Telefon: +420 731 549 260

E-mail: info@realtymix.cz

Titulní strana: Rezidence Pergamenka

v Praze 7 – Holešovicích (FINEP)

Ilustrační fotografie použité v této stránce:

Projekt Chytré bydlení KLR@Plzeň (Trigema), Nagano Park

(Geosan), Ženevské jezero po bouři (foto Aleš Hrabě)

Rezidence Hloubětín (GARTAL), Eva Jiříčná v DOXu

(foto Jan Slavík), hala Jewel v Singapuru

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 vydání
RealityMIX MAGAZÍN Léto 2019: 9. 5. 2019

RealityMIX MAGAZÍN PODZIM 2019 vyjde 18. 9. 2019

dalten MEDIA

irěst.cz



kdechcibydlet.cz



útulně.cz

48-49

Ze zahraničí



Trh s (novým) bydlením

36-44



Spadla z oblaků. Snažme se ji zadržet

28-33



45 Výstavy: Schůzky (nejen) s architekturou



Češi hodnotu svých nemovitostí **jen tuší**

Jaroslav Kaizr, jeden z předních odborníků na průmyslové nemovitosti u nás. Na průmyslové haly se umí podívat očima developera i realitního konzultanta, v posledních šesti letech se jimi zabývá také na akademické úrovni. Usiluje o vytvoření indexu hodnoty komerčních nemovitostí, který je na vyspělých zahraničních trzích běžný a výrazně přispívá k likviditě trhu. U nás však zatím stále chybí.

Jaroslav Kaizr, který nyní pracuje pro poradenskou společnost Savills na pozici vedoucího oddělení pronájmů, byl dříve partnerem Cushman & Wakefield a působil také jako obchodní ředitel v CTP. Jeho zásluhou vznikl studijní program MBA zaměřený na nemovitosti – první v českém i střeoevropském měřítku. Otázka vzdělávání je, i v souvislosti s diskutovaným návrhem zákona o realitním zprostředkování, podle jeho slov stále aktuálnější.



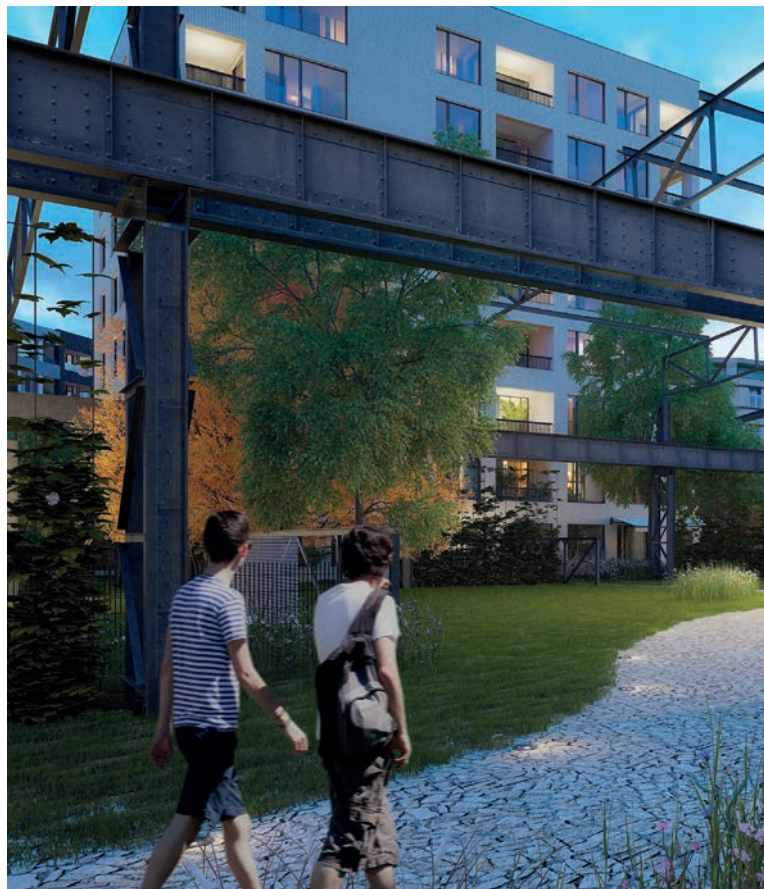
další, často i společenské problémy, a tím městu přináší zvýšené náklady. Je to neefektivně využitý prostor, a proto je potřeba se jím zabývat a tyto prostory zaplňovat. Města si potřebují vytvořit celkovou koncepci a dlouhodobou vizi, která město zefektivní a pomůže všem zúčastněným: obyvatelům, zaměstnavatelům, developerům, investorům. Neznalost v tomto směru je alarmující.

Pohybujete se na trhu patnáct let. Co vás v poslední době nejvíc překvapilo?

Trh je dynamický a plný překvapení, například stát dokáže hodně překvapit. Poslední dobou mě překvapil záměrem podpořit města při výstavbě takzvaného sociálního bydlení, a to po tom, co velká část měst prodala nebo stále ještě prodává stávající bytový fond. Přitom města často nemají jasnou představu o koncepci, jak developersky uchopit výstavbu nebo jak pracovat s brownfieldy a neumí si tudíž tyto příležitosti ohlídat a efektivně nastavit. Je to určitě dobrá snaha, mám ovšem pocit, že jde jen o politické body, nikoliv o záměr samotný.

Jak se na brownfieldy díváte vy?

Volné půdy ubývá a brownfieldy konečně začaly být tématem, velmi často ovšem chybí know-how. Řada měst se rozrostla do plochy a nyní má zájem se spíše zahušťovat. Brownfieldy tvoří jakousi černou díru ve městě, proluku, která na sebe navazuje



Příklad proměny brownfieldu – Rezidence Pergamenka v Praze 7 – Holešovicích (FINEP)

Čím to je?

Vezměte si například průmyslový development – jedním z důvodů, proč města neumí vytěžít z potenciálu industriální výstavby a proč jej často brzdí, je neznalost realitních souvislostí ze strany zodpovědných osob. Město si neumí takový development spočítat, a tudíž ani nezná ekonomický potenciál výstavby v území. V územním plánu je šedá barvička umožňující výstavbu průmyslových areálů, ale co tato plocha znamená ekonomicky, to už neví. Přitom developeři a majitelé průmyslových nemovitostí by uvítali, aby se mohli s městy bavit právě i na ekonomické úrovni. A zde se dostáváme k potřebě vzdělávání a přiblížení know-how lidem, kteří se v realitách pohybují anebo je svými rozhodnutími nějakým způsobem ovlivňují.

Obor nemovitostí je celistvým oborem, který se zejména v Británii a Spojených státech studuje na vysokoškolské úrovni již desítky let. Je to jeden z důvodů, proč například Britové přistupují k nemovitostem lépe než my ve střední Evropě.

V čem se přístup Čechů od zmíněných Britů liší?

Češi hodnotu nemovitostí zatím jen tuší, mají ji spojenou především s potřebou vlastnit a setrvávat tím pádem na jednom místě. Hodnotu svojí nemovitosti odvozují v drtivé většině případů porovnáním s hodnotou obdobné nemovitosti. Jaká

je však skutečná vnitřní hodnota jejich nemovitosti, většina Čechů vůbec netuší a ono určení hodnoty nemovitosti vlastně není ani tak jednoduché.

Britové jsou v tomto ohledu mnohem dále, historicky se museli více přizpůsobit pachtu půdy a nájmu, hodnota nemovitostí se u nich vyvíjí bez přerušení spoustu let. V Česku došlo od třicátých let hned k několika zásadním změnám, které se nemovitostí dotkly. Zábor půdy a nakládání s ní během komunismu způsobil, že Češi si přestali nemovitostí vážit a jejich hodnotu vnímat.

Inicioval jste u nás vznik prvního studijního programu MBA se zaměřením na nemovitosti, který je vhodný pro developery, investory, ale i pro zprostředkovatele. Co si od něj slibujete?

Především zlepšení povědomí o nemovitostním trhu a jeho zákonitostech. Posluchači se naučí, jak funguje trh s prostory, trh s investicemi a developerský trh a pochopí jejich vzájemné souvislosti. Naučí se vnímat, jak se změna na jednom z těchto trhů odrazí na celém trhu a nakolik ovlivní jeho jednotlivé účastníky. Program je pojat jako celistvý a jeho absolvent bude vybaven komplexními vědomostmi z pohledu ekonomického, technického a právního.

Především zprostředkovatelé nemovitostí se mají co učit, jelikož jejich funkce na trhu s nemovitostmi je opodstatněná, jen pokud účastníkům trhu poskytnou přidanou hodnotu. A to se až příliš často neděje. Zprostředkovatel si musí být schopen odvodit hodnotu nemovitosti nikoliv jen pouhým porovnáním s obdobnými transakcemi, musí znát ekonomiku developmentu, znát rizika každé ze stran obchodu, aby uměl pomoci najít nejlepší možnou variantu transakce. Správně vykonávaná funkce zprostředkovatele zajistí na trhu skutečný růst hodnot nemovitostí a omezí rizika spekulativních bublin.

Věřím, že programem MBARE, jak mu říkáme, přispějeme ke zvýšení kvality poskytovaných služeb na trhu s nemovitostmi. Studium by velmi pomohlo například i zástupcům měst, kteří by se rádi dozvěděli jak trh, a zejména development, funguje. Pokud města budou chtít investovat do sociálního bydlení, měla by umět si takový development spočítat a zároveň pochopit, jak touto aktivitou ovlivní zbytek trhu.

Co se dnes děje na trhu průmyslových nemovitostí. Jaké jsou aktuální trendy?

Mění se celý průmyslový trh, a to od základu. Důvodem je zájem o nové lokality – ten se přesunul z Prahy, krajských měst a z okolí dálnic do menších měst. To je dáno i situací na trhu s prací. Mění se technické standardy průmyslových



» **Češi hodnotu svých nemovitostí jen tuší**

Pokračování ze str. 5

prostor, jelikož uživatelé mají víc než v minulosti zájem zvýšit efektivitu provozu. V souvislosti s logistikou poslední míle a s automatizací procesů přicházejí nové koncepty skladování.

Softwarové vybavení průmyslových budov bude další výzvou s ohledem na trend Průmyslu 4.0. Musíme začít konkurovat okolním ekonomikám především produktivitou práce a průmyslové nemovitosti musí tento trend podpořit.

Mění se i postavení průmyslových nemovitostí na investičním trhu, kdy jsou stále populárnějším investičním aktivem nejen mezi zahraničními investory, ale i mezi Čechy. V budoucnosti si umím představit vznik trhu s veřejně obchodovatelnými podíly v českých fondech zaměřených na komerční nemovitosti, průmyslové nemovitosti nevyjímaje. A mohl bych pokračovat, neboť těch trendů je skutečně celá řada.

majitelé parků, které umožňují další rozvoj, developmentem je totiž možno hodnotu akcelarovat.

Jak se díváte na průmyslové areály v příhraničních lokalitách – staré sklárny nebo textilky. Mají šanci na proměnu, nebo se čeká, až spadnou?

Výstavba hal se z velkých aglomerací posouvá do menších měst a příhraniční lokality nejsou výjimkou. Velmi však záleží na přístupu jednotlivých radnic, na jejich zájmu na dalším rozvoji. Přeměna brownfieldu na nový funkční celek totiž není jen o vyčištění pozemku a stavbě nové haly, často je to o koncepci celé obce. Brownfieldy se z důvodu okolní výstavby staly součástí vnitřního zastavěného území města, často tu sídlí firmy, které v rámci obce nemají možnost provozovat



Sécheron Tchequie P3 Prague v pražských Horních Počernicích - vítěz kategorie Průmyslové a skladové areály v 20. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit

Jaká panuje situace na developerském trhu? Je prostor pro další výstavbu?

Myslím, že developerský trh je v současné době na vrcholu. Výstavba v poslední době hodně narostla, nicméně připravené pozemky se postupně vyčerpávají a příprava nových vázne. Na straně poptávky nelze rovněž očekávat další nárůst, limitem je hlavně pracovní trh. V exponovaných lokalitách již došlo k nárůstu nájemného a kvůli rostoucím nákladům výstavby je obdobný trend zřetelný i u nových projektů. Pokud se podíváme na hodnoty průmyslových nemovitostí, ty se teď dostávají na svůj vrchol. Další růst hodnoty bude tažen růstem nájemného spíše než poklesem výnosnosti, a to i s ohledem na limit daný úroky, které se pomalu ale jistě zvedají. Výhodu budou mít

svoji činnost v jiných prostorách. V takovém případě je lepší místo brownfieldu naplánovat například rezidenční zástavbu a umožnit přesunutí současných a budoucích nových provozů do lokality situované na kraji obce. K tomu je ovšem potřeba koncepce a dlouhodobé myšlení, nestane se to během několika měsíců v rámci jednoho volebního období. Developer je tvůrcem města, je vždy připraven naslouchat městu a jeho požadavkům, pokud jsou jasně formulovány.

Co mohou developeři udělat pro lokality, v nichž působí?

Developer se již z podstaty své činnosti podílí na rozvoji obce a na jeho změnách a může vnést nový náboj. Průmysloví developeři se musí více soustředit na služby v místě a tím zlepšit

Pokračování na str. 8 »

CENA
ODBORNÉ
POROTY

REALITNÍ
PROJEKT
ROKU

2018

Praha 2







Louis Léger
HOUSE

již 83 % bytů prodáno

EXKLUZIVNÍ BYTY NA PRAZE 2

jen pár kroků od Václavského náměstí

-  dřevěné podlahy a sanita od Villeroy&Boch
-  možnost garážového stání v domě
-  vhodné i jako investiční byty
-  dokončení 2019



www.gartal.cz

» **Češi hodnotu svých nemovitostí jen tuší**

Pokračování ze str. 6

podmínky pro zaměstnance svých klientů, nájemců. Soustředít se na již dříve objevená a aplikovaná řešení – například v obci s průmyslovou zónou býval přítomen i praktický lékař, fungovala tam jídelna, a není důvod, proč by tomu tak nemělo být i dnes. Měli by se zaměřit na nedostatky, které v konkrétní lokalitě lze zlepšit – školka, bydlení, sportovní vyžití. Důležitá je komunikace s radnicí, a zde se opět vracíme k tomu, o čem jsme mluvili na začátku. Město musí mít svoji koncepci, vědět, co pro svůj rozvoj potřebuje.

Jak to vidíte ze středoevropské perspektivy?

Za posledních patnáct až osmnáct let ušel celý středoevropský region velký kus cesty, trh s průmyslovými nemovitostmi je sofistikovaný, hráči na trhu jednají racionálně, máme tržní data,

malé střadatele a s tím související trh s podíly takových fondů, tak jak je známe pod zkratkou REIT ze zahraničí.

A zde se vracím k potřebě indexu, který by vývoj hodnoty komerčních nemovitostí sledoval a umožňoval tak i malým investorům získat základní přehled o vývoji trhu vzhledem k vývoji jejich investice.

Mluvíte o indexu hodnoty komerčních nemovitostí. Můžete být konkrétnější?

Ve světě existuje hned několik druhů indexů hodnot komerčních nemovitostí. Nejznámějšími indexy jsou index Russell-NCREIF a indexy založené na IPD (Investment Property Databank). V krátkosti lze říci, že majitelé komerčních nemovitostí v indexu mají povinnost jednou za měsíc nebo čtvrtletně poskytnout



Nového života se postupně dočkají i mnohé budovy v Baťově areálu ve Zlíně (CREAM)

kteřá nám umožňují trh sledovat a predikovat jeho další vývoj. Poláci v tomto odvětví udělali vůči ostatním zemím Visegrádu obrovský skok, což je mimo jiné dáno jejich investicemi do infrastruktury, která propojila a vybavila dříve odlehlá území a tím umožnila umístění některých průmyslových a sklado- vých investic v těchto lokalitách. Ostatní země našeho regionu v tomto smyslu dost zaspaly.

V čem jako celý region pokulháváme, to jsou možnosti investování do průmyslových nemovitostí a obecně do komerčních nemovitostí. Teprve před nedávnem vznikly první regionální fondy zaměřené na průmyslové nemovitosti pro kvalifikované investory. Vidím obrovský potenciál ve fondech určených pro

informaci o hodnotě nemovitosti na základě posudku od oceňovatele nebo vložit informaci o transakční ceně. Takové indexy přispívají k transparentnosti trhu a umožňují ho zkoumat a mnohem lépe vnímat jeho současnost a budoucnost.

V rámci své akademické činnosti s kolegy na VŠE pracuji na vytvoření podobného indexu u nás. Vzhledem k tomu, že je mi nejbližší průmyslové odvětví, zatím se zaměřujeme na index hodnoty průmyslových nemovitostí. Časem bychom rádi tento index rozšířili i o ostatní odvětví komerčních nemovitostí.

Jitka Kvartková

Ilustrační foto a vizualizace: archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

STÁLE NEMÁTE DOST
INFORMACÍ O PRŮMYSLOVÝCH
NEMOVITOSTECH?

OBRAŤTE SE NA TY NEJLEPŠÍ!

PRONAJATO:



1 773 391 m²

PRODÁNO:



3 276 330 m²

108

REAL ESTATE
AGENCY



JSME 108 AGENCY.

SPECIALISTÉ NA PRONÁJEM
A PRODEJ KOMERČNÍCH REALIT.



BEST WAREHOUSE
REAL ESTATE AGENCY
IN CEE REGION



BEST REAL ESTATE
LEADERSHIP
BEST WAREHOUSE
POWER BROKER TEAM

108 AGENCY, s.r.o. | Přeběnická 939/20, 130 00 Praha 3 | T: +420 777 177 386 | www.108agency.cz

INZERCE

Chytré bydlení najdete v Řepích i Holešovicích

Zájem o Chytré bydlení způsobil, že je většina bytů vyprodaná. Přesto je ještě stále příležitost! Ať již v prémiovém domě CSV@Řepy nebo NMN@Holešovice, jenž je v kategorii Plus.

První prémiový bytový projekt **Chytrého bydlení** společnosti **Trigema** najdete v klidné vilové čtvrti pražských Řep. Lidé, kteří si zde již stačili byt pořídít, oceňují především dřevěné podlahy, vnitřní podlahové vytápění, velká posuvná francouzská okna a prosklené balkony.

Na první pohled tento komorní dům, kam se lze nastěhovat ihned, upoutá kombinací bílé fasády s balkonovým zábradlím a využitím materiálu Corten, který tak vytváří dojem minimalismu.

Dalším z projektů, kde lze ještě získat volný byt Chytrého bydlení, je **NMN@Holešovice** (na vizualizaci). V šestipodlažním domě najdete nyní byty ve velikosti od 2+kk do 4+kk. Architektura domu vychází ze stávající okolní zástavby a vhodně na



ni navazuje. Nejvyšší podlaží bude mírně ustupovat do pozadí, což navodí dojem šikmé klasicistní střechy.

Nejzajímavějším prvkem projektu bude rozlehlý vnitroblok, který bude k oddechu a relaxaci sloužit pouze majitelům domu. Předpokládá se, že k nastěhování bude bytovým dům připraven v průběhu podzimu až zimy letošního roku. Nyní už stačí si jen vybrat!

 **trigema**
chytré bydlení

(k.p.)

Vrátí se realitní makléři do školy?

O potřebě kultivovat český realitní trh se mluví dlouhodobě. Jeden z kroků učinili zákonodárci – v lednu letošního roku vláda schválila věcný návrh zákona o realitním zprostředkování.

Dle odborníků je určitá regulace trhu potřeba, neboť ani třicet let nestačilo k tomu, aby nastala účinná samoregulace. Počin zákonodárců vítají, zároveň však upozorňují na to, že málokterý ekonom, právník nebo stavař zná realitní trh v celé jeho šíři. Obvykle jsou odborníky jen ve svém oboru. Vzdělávání je v zájmu každého realitního zprostředkovatele, bez ohledu na to, co mu nařizuje zákon, chybí ovšem kvalitní studijní programy specializující se na nemovitosti.

„Když se podíváme na západ, je zřejmé, kde je naše Achillova pata. Zatímco u nás se studiu nemovitostí věnujeme jen okrajově v rámci jiných oborů, naši západní kolegové mohou nemovitosti studovat jako samostatný obor. Češi zatím pro získání komplexních

Lektorské zajištění výuky daní ve studijním programu MBARE dostali za úkol specialisté z praxe – Jana Skálová a Jindřich Trupl, partneři TPA Group. Oba mají dlouholeté zkušenosti z oblasti daňového poradenství.

Výuka daní v tomto programu je časově značně omezená. Cílem není připravit zájemce až do úrovně znalostí daňového poradce, ale vyškolit odborníka, který rozezná daňové riziko a bude připraven najmout na příslušnou oblast specialistu. Výuka je tedy za prvé zaměřena na problematiku oblasti ze zákona o daních z příjmu. Jde o zdanění příjmu z pronájmu u fyzických osob, u právnických osob pak o problematiku odpisování nemovitostí, daňové pojetí jejich technického zhodnocení. Pro příklad je možno uvést nutnost daňového odlišení situace, kdy je do budovy vestavěn výtah (technické zhodnocení) nebo vyměněna střecha (oprava). Nemovitosti jsou často řešeny u právnických osob, které procházejí fúzí nebo rozdělením s novým znaleckým oceněním jmění.



znalostí o nemovitostech museli vyjždět do zahraničí,“ uvádí Jaroslav Kaizr, zakladatel prvního českého studijního programu MBA zaměřeného na development, investice a oceňování nemovitostí. „Toto nás vedlo k vytvoření samostatného studijního oboru, který zprostředkovatelům a jiným zájemcům o nemovitosti přinese celistvý pohled na nemovitostní odvětví,“ dodává Jaroslav Kaizr.

MBA – PRO ŠPIČKOVÉ ODBORNÍKY

Studijní program vznikl jako dvouletý na fakultě Financí a účetnictví při Vysoké škole ekonomické v Praze a momentálně běží jeho první běh. Studuje v něm 18 posluchačů a působí 35 lektorů. Ke spuštění se připravuje druhý běh, který začne na podzim 2019 a v roce 2020 by mohlo dojít k rozšíření nabídky o anglickou verzi. Podle Kaizra je totiž kurz díky své celistvosti unikátní nejen u nás, ale i v rámci celé střední Evropy.

„Program je určen těm, kteří chtějí získat špičkové vzdělání v oblasti komerčních nemovitostí. Podmínkou vstupu je minimálně bakalářský titul a nejméně rok praxe v realitách,“ říká Jaroslav Kaizr, a dodává: „Usilujeme však o to, aby vzdělání bylo dostupné širšímu publiku. Naši ambicí je do deseti let otevřít na fakultě financí a účetnictví plnohodnotné magisterské studium nemovitostí.“

Přecenění nemovitostí není možno daňově zohlednit a dochází k významným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou přeceněné nemovitosti ústící v účetnictví do odložené daně.

Druhou složitou daní pro transakce s nemovitostmi je daň z přidané hodnoty. V jakých případech je nutno či možno prodat nemovitost bez DPH (tedy osvobodit) nebo naopak zdanit, je komplikované i pro daňové profesionály. K tomu se přidá reverse charge na stavební práce, zdaňování či osvobození příjmů z nájmu a krácení nároku na odpočet v případech, kdy nemovitost je užívána pro různé, tedy zdaňované i osvobozené aktivity.

Naproti tomu dosti jednoduše působí daň z nabytí nemovitých věcí, kterou je povinen odvést nabyvatel ve výši čtyř procent z kupní ceny nemovitosti. Daň z nemovitosti je pak přiznávána daňovým přiznáním pouze jednou, po nabytí nemovitosti. Výše této daně není nijak vysoká, a tak patří u řady majitelů nemovitostí k podceňované problematice.

HODNĚ TEORIE, JEŠTĚ VÍCE PRAXE

Studium je vedeno velmi prakticky, celý program provází práce na developerském projektu. V prvním běhu byl po dohodě s městem Ostrava vybrán konkrétní brownfield v centrální části Ostravy, pro který posluchači MBARE (MBA Real Estate) zpracovávají developerský projekt a poskytnou městu Ostrava alternativy budoucího využití. Tato možnost se do budoucna otevírá i pro další města.

CO NA TO ŽIVNOSTNÍK?

Ne každý má ambici stát se špičkovým specialistou v oblasti komerčních nemovitostí. Pro někoho může být studium a navýšení kvalifikace otázkou dalšího setrvání v realitním byznysu.

„Podnikatel, který bude ke dni nabytí účinnosti zákona poskytovatelem realitního zprostředkování v rámci volné živnosti, bude moci pokračovat ve své činnosti nejdéle po dobu šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona,“ říká Pavel Kropáček, partner advokátní kanceláře Kropáček LEGAL.

„Pokud bude mít takový podnikatel zájem ve své činnosti pokračovat, bude před uplynutím této doby povinen ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost a doložit splnění odborné způsobilosti. Pokud tak neučiní, volná živnost zanikne bez dalšího,“ dodává Pavel Kropáček.

VZDĚLÁNÍ PODMÍNKOU

Změna živnostenského zákona, kterou návrh zákona o realitním zprostředkování přináší, počítá jednak s podmínkami na odbornou způsobilost samotného realitního zprostředkovatele

– podnikatele, který bude žádat o vázanou živnost, a jednak s odbornou způsobilostí jednotlivých osob, které budou realitní činnost pro tohoto podnikatele vykonávat (zpravidla zaměstnanců).

Realitní zprostředkovatel bude svou odbornou způsobilost dokládat dosaženým vzděláním, případně kombinací vzdělání a praxe nebo složením kvalifikační zkoušky.

Řečenému zaměstnanci by pak mělo stačit doložit tříletou praxi v oboru, bude-li mu vzdělání chybět. V kombinaci vzdělání a praxe bude osobě postačovat jeden rok praxe (na rozdíl od tří let praxe u samotného realitního zprostředkovatele). Samozřejmě může, stejně jako realitní zprostředkovatel, složit kvalifikační zkoušku.

DIPLOM ZE ZAHRANIČÍ

A jak se nová situace promítne do života těm, kteří studovali v zahraničí? „Pro státní příslušníky členských států Evropské unie je zde možnost uznání odborné kvalifikace, kterou daná osoba získala mimo ČR. Uznání probíhá doložením dokladu o odborné způsobilosti, který vydal příslušný orgán nebo instituce v zemi původu,“ vysvětluje Pavel Kropáček.

MAKLĚŘI ZPÁTKY DO ŠKOLY

Otázkou své kvalifikace se zřejmě bude muset zabývat nejen realitní makléř, a to bez ohledu na to, zda chce působit na trhu komerčních nemovitostí nebo prodávat byty a chalupy. Možnosti ke studiu jsou stále bohatší a každý si může vybrat podle svého. Věřme, že to pozvedne kulturu našeho realitního trhu.

Jitka Kvartková a Jana Hrabětová

Ilustrační foto: Depositphotos

▼ INZERCE



**NOVÉ
RODINNÉ DOMY
KOUSEK OD PRAHY**
Kvalitní, nízkoenergetické domy
Kutná Hora

Bydlete hned i bez hypotéky

www.tresnovka.cz

Zákon o realitním zprostředkování

Několik dlouhých let se připravoval zákon o realitním zprostředkování, jehož účinnost je předběžně stanovena na 1. 1. 2020. Avšak z důvodu přechodného období a lhůt potřebných na splnění všech povinností se předpokládá, že reálný dopad na realitní trh se projeví mnohem později.

V současnosti se práce obchodníků s nemovitostmi řídí pouze občanským a obchodním zákoníkem. Návrh zákona o realitním zprostředkování, který aktuálně prochází legislativním kolečkem, počítá s novelizací živnostenského zákona tak, že realitní zprostředkování bude převedeno mezi živnosti vázané a k jeho vykonávání bude třeba splnit stanovené kvalifikační požadavky, tj. mít určitou úroveň vzdělání, praxi či vykonat odbornou zkoušku. Makléř tak bude muset mít podle připravované legislativy z dílny ministryně Dostálové (MMR) vysokoškolské vzdělání v oblasti práva, ekonomie, financí, marketingu a obchodu nebo stavebnictví. Další možností je vyšší odborné nebo středoškolské vzdělání s maturitou a tři roky praxe. Ti, kteří nesplňují ani jedno z výše uvedených pravidel, získají živnostenský list až po absolvování zkoušky odborné způsobilosti. Zkouška má části týkající se stavebního práva, oceňování nemovitostí i daní. Dohled na splnění výše uvedených podmínek bude mít pod palcem živnostenský úřad.

BEZ POJIŠTĚNÍ TO NEPŮJDE

Návrh zákona počítá také s pojištěním zprostředkovatele realitního obchodu. Podle legislativy musí být makléř po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ, že by svému klientovi způsobil škodu. Limity jsou zákonem stanoveny na částku 1,75 milionu korun pro jednotlivé případy, v případě souběhu na částku 3,5 milionu korun. Pokud by pojištěn nebyl, riskuje udělení vysoké pokuty.

OMEZENÁ EXKLUZIVITA

Nová pravidla se zavádějí také pro možnost tzv. výhradního realitního zprostředkování, kdy prodávající může svou nemovitost svéřit jen jedné realitní kanceláři. Maximální doba by v tomto

727 : 1

Jak vyplývá z údajů Českého statistického úřadu, v ČR bylo v roce 2018 celkem 14 602 podnikatelských subjektů, které se hlásily ke zprostředkovatelské činnosti. Neoficiální odhady však počítají s přibližně 25 000 realitních zprostředkovatelů. Podle dat Evropské rady realitních profesí v roce 2016 připadalo v České republice na jednoho makléře 727 obyvatel. Například v Německu, které je v tomto žebříčku na posledním místě, je počet obyvatel na makléře desetkrát vyšší.

Ročně se v ČR prodá přibližně 270 tisíc nemovitostí, z toho zhruba polovina transakcí se uskuteční mimo realitní makléře. Prodává se mezi známými, kolegy v práci, sousedy, příbuznými... Pro realitní makléře tedy zbývá zhruba přibližně 135 tisíc nemovitostí. Potenciální hodnota nemovitostí, které se každý rok zobchodují na tuzemském realitním trhu, se může pohybovat až okolo 300 miliard korun.

případě měla činit šest měsíců. V současné době takové zprostředkování není nijak omezeno a exkluzivní prodej si někteří makléři nastavují ve smlouvách na dobu neomezenou. V případě porušení smlouvy pak hrozí prodávajícímu pokuty za porušení takto nastavené smlouvy. Dále návrh zákona ukládá například také povinnost písemného smluvního vztahu s klientem.

REALITKA, NEBO PORTÁL?

Na trhu však působí kromě realitních kanceláří i provozovatelé realitních portálů, které svým konceptem klasickým makléřům konkurují. Provozovatelé těchto portálů tak budou postaveni před rozhodnutí, zda se stanou „pouze“ standardními inzertními servery, nebo budou muset přistoupit na to, že se promění v realitní kancelář. V tom případě ale nebude možné, aby se tyto portály vymezovaly proti realitním kancelářím, jak se to nyní občas děje. Navíc budou muset dodržovat stejná zákonná pravidla.

Domnívám se, že je nezbytně nutné aktivity, při kterých často jde o celoživotní úspory rodin a jejich majetek, regulovat. Bohužel z praxe známe i případy, kdy realitní kanceláře peníze převzaté od klientů do úschovy zpronevěřily. A proto lze právě projednávaný zákon o realitním zprostředkování považovat za vykročení správným směrem, i když dnes ještě neznáme jeho konečnou podobu, která se může od předloženého návrhu Ministerstva pro místní rozvoj lišit.

Souhrnná tabulka odborné způsobilosti v oblasti financí a pojištění k 1. 5. 2019

	Produkt	Legislativa	Zkouškové otázky	Platnost certifikace	Následné vzdělávání
1.	Doplňkové penzijní spoření (DPS)	Zákon č. 427/2011 Sb., o DPS	každá akreditovaná osoba má své vlastní otázky schválené ČNB	platnost 60 měsíců	investiční zprostředkovatel je povinen vykonávat činnosti s odbornou péčí
2.	Spotřebitelské úvěry	Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru	otázky připravuje ČNB	na dobu neurčitou	je dána povinnost trvale si udržovat odborné znalosti
3.	Investiční produkty	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu	otázky připravuje ČNB	na dobu neurčitou (běží přechodné období)	je dána povinnost trvale si udržovat odborné znalosti
4.	Pojistné produkty	Zákon č. 170/2018 Sb., o distribuci pojištění a zajištění	otázky připravuje ČNB (doposud nejsou zveřejněny)	na dobu neurčitou (běží přechodné období – certifikace začnou až po zveřejnění otázek a po udělení akreditací)	rozsah následného vzdělávání činí alespoň 15 hodin v každém kalendářním roce (provádět odborné zkoušky a pořádat programy následného vzdělávání pro distribuci pojištění může pouze akreditovaná osoba)

PRAVIDLA PRO VŠECHNY

Pro ilustraci uvádím souhrnnou tabulku, z níž je zřejmé, že obdobný proces, který se týká odborné způsobilosti, regulace a následného vzdělání, již funguje, a to v oblasti financí a pojistných produktů. Není přece logické, aby na trhu působil zprostředkovatel, který nabízí například doplňkové penzijní spoření s aktuální průměrnou měsíční úločkou klienta 600 korun, byl certifikován a jednou za pět let měl povinnost být přezkoušen, a zároveň zde existovala profese zprostředkovávající obchody v řádech milionů, která nepodléhá v podstatě žádným zákonným regulacím.

Odborníci z oblasti realitního trhu jsou toho názoru, že realitní makléři by měli být pojištěni, měli by mít potřebnou kvalifikaci a svoji profesi by měli vykonávat jako povolání, což jistě přispěje ke zvýšení prestiže branže. Zřejmě se tím i výrazně sníží počet osob, které se dnes v oblasti realitního trhu pohybují a svým profesionálně pracujícím kolegům čest nedělají. Pokud by nebyl žádný zákon přijat, nemůže se situace na trhu sama od sebe zlepšit. A realitní trh by se změnit měl a profesionalizace mu jen a jen prospěje.

Miroslav Škvára, lektor finanční gramotnosti

▼ INZERCE

OD PRVNÍHO TAHU...
...PO POSLEDNÍ ŽÁROVKU

FOR ARCH
www.forarch.cz

PVA EXPO PRAHA 17.-21. 9. 2019

GENERÁLNÍ PARTNER **E** SKUPINA ČEZ
 HLAVNÍ ODBORNÝ PARTNER **CAIT**
 PARTNER DOPLŇOVANÉHO PROGRAMU **tzbinfo** www.tzb-info.cz
 OFICIÁLNÍ VOZ **Ford** Go Further



Čeští investoři nabírají na síle

V roce 2018 bylo na českém realitním trhu uzavřeno přes sedm desítek transakcí v celkové hodnotě 2,6 miliardy eur. Zatímco objem realitních investic vloni oproti rekordnímu roku 2017 poklesl zhruba o 27 procent, aktivita tuzemského kapitálu dvojnásobně vzrostla. V konkurenci investorů z celkem 13 zemí se Češi na celkovém objemu uzavřených realitních transakcích v loňském roce podíleli z 60 procent.

V segmentu kancelářských a maloobchodních nemovitostí dokonce stáli za těmi největšími obchody, kdy úspěšně konkurovali západoevropským a globálním investorům. Co se skrývá za tak razantním nástupem tuzemského kapitálu?

STŘEDNÍ A VELKÉ REALITNÍ TRANSAKCE V REŽII ČECHŮ

„Průměrná hodnota realitní transakce byla v loňském roce přibližně šestatřicet milionů eur. Obecně vnímáme transakci v rozmezí dvaceti až třiceti milionů eur jako střední a nad tuto hodnotu jako větší. Největší objemy se obchodují v sektoru dominantních obchodních center, velkých logistických portfolií nebo velkých kancelářských komplexů. V minulosti byly tyto nemovitosti kvůli velkému objemu, nízkému výnosu a minimálnímu riziku doménou mezinárodních investičních společností

a fondů. Dnes sledujeme, že je stále častěji kupují i čeští investoři, české investiční skupiny a realitní fondy. Příkladem může být akvizice ostravského nákupního centra Forum Karolina a pražské kancelářské budovy Metronom nemovitostním fondem REICO České spořitelny. Takových transakcí je ale jen několik ročně, ve středním objemovém segmentu je mnohem víc diverzity,“ popisuje aktuální situaci na trhu Zdeněk Špaček, partner realitní poradenské společnosti JK Advisory, která se specializuje na zprostředkování realitních obchodů právě českým investorům.

„Čeští investoři hráli v roce 2018 významnou roli. Na tuzemském realitním trhu se pevně etablovali a stále nabírají na síle,“ říká Alexander Rafajlovič, partner v investičním týmu Cushman & Wakefield. Jeho slova doplňuje Michal Soták, vedoucí investičního oddělení téže poradenské firmy: „České fondy, ať už distribuované lidem nebo kvalifikovaným investorům, zaznamenávají neustálý příliv prostředků a logicky tak musí soustavně hledat vhodné nemovitosti na nákup. Proto vidíme, že poptávka ze strany lokálního kapitálu roste, stejně tak jako i cílová hodnota investice. I středně velký český fond je dnes schopný koupit v Praze nemovitost za šedesát milionů eur. Přitom před pár lety byl cíl kolem dvaceti milionů eur.“

O CO SE ČEŠTÍ INVESTOŘI NEJVÍCE ZAJÍMAJÍ?

První skupinu tvoří velké tuzemské investiční skupiny a fondy (například CPI, REICO či PPF), které působí v regionu Evropy a zajímají se o prime nemovitosti ve velkých investičních objemech. Jde především o nákupní centra a administrativní komplexy. Druhou skupinou jsou české realitní fondy (kupříkladu Investika, DRFG, Accolade, ZPF Realitní, ČMN, Conseq, BHS nebo Redside), které dosáhnou na jednotlivé transakce ve vyšších desítkách milionů eur. Nakupují především středně velké kancelářské budovy v Praze, obchodní centra, retail parky nebo logistické parky v regionech České republiky. Třetí skupinou jsou privátní investoři a menší investiční společnosti, jejichž poptávka se pohybuje od činžovních domů především v centru Prahy a Brna až po rizikové investice s výnosem v řádech desítek procent.

Největší transakce českého kapitálu v roce 2018

Nemovitost	Typ nemovitosti	Kupující	Prodávající	Cena v mil. EUR
Forum Nová Karolina	Nákupní centrum v Ostravě	REICO	Meyer Bergman/HOOP	210
Futurum Hradec Králové	Nákupní centrum	CPI	Meyer Bergman/HOOP	120
Metronom Business Center	Kancelářská budova v Praze	REICO	HB Reavis	93
City West B1	Kancelářská budova v Praze	Patria	Cimex	69
OC Breda Weinstein	Nákupní centrum v Opavě	Mint	Avestus Capital Partners	60

„Investice do nemovitostí jsou dlouhodobě méně volatilní oproti například akciím. Nabízí roční výnos z nájmu a v posledních letech díky rostoucí hodnotě nemovitostí také zhodnocení při prodeji. Nájemy v těchto nemovitostech jsou většinou zvyšovány o inflaci a garantem hodnoty je kvalita nájemců a lokalita. Popularitě komerčních nemovitostí pomohly velmi nízké výnosy jiných bezpečných způsobů uložení peněz, například termínované vklady. Můj osobní názor také je, že lidé věří tomu, že když je nemovitost z cihel, bude mít pořád hodnotu. Je třeba ale myslet na to, že je to forma investice, která s sebou vždy nese určité riziko, a proto doporučujeme investiční portfolio diverzifikovat nákupem i jiných aktiv,“ dodává Zdeněk Špaček.

REALITNÍ INVESTICE ČESKÉ INVESTIČNÍ SKUPINY RSJ

Na jaký typ nemovitostí se zaměřujete?

Lukáš Musil, člen představenstva RSJ: V oblasti výnosových nemovitostí to jsou primárně kancelářské



budovy, hotely, nákupní centra i logistika. Investiční objem od sta milionů korun, tedy cca čtyř milionů eur, až do sto padesáti milionů eur za jednu nemovitost. Vedle toho se věnujeme také developmentu, a to zejména rezidenčnímu bydlení a logistice.

Jaké existující nemovitosti tvoří základ vašeho realitního portfolia a proč jste se rozhodli právě pro ně?

Výnosové nemovitosti, jako je podíl v kancelářské budově Enterprise v Praze 4, obchodní Centrum Pivovar Děčín či hotelový rezort Zuri Zanzibar na africkém Zanzibaru. Tyto nemovitosti spadají do různých podfondů, z nichž každý má vlastní investiční strategii a jiný důvod akvizice či developmentu.

Která investiční kritéria jsou pro vás u českých nemovitostí nejdůležitější?

Lokalita, lokalita, lokalita. Vzhledem k tomu, že máme více podfondů, máme i různé strategie – od core až po opportunity investice. Úroveň cen na pražském realitním trhu je však dnes již příliš vysoká, proto se zaměřujeme na celou střední Evropu. Máme zájem o core nebo core+ nemovitosti, kancelářské budovy, logistické parky a nákupní centra. Určitě nás bude

zajímat fungující hotel na základě nájemní smlouvy nebo dům pro seniory. Strop máme ve výši sto padesáti milionů eur na jednu transakci. Z vlastní ekvity je firma během příštích dvou let připravena investovat přes sto milionů eur.

Vkládáte své investiční prostředky do projektů jiných developerů a také se chystáte sami stavět. Jaký je poměr těchto aktivit?

Spoluinvestujeme se společnostmi FINEP, YIT Slovakia a Panattoni Europe, věnujeme se i vlastnímu developmentu, kam patří například projekt polyfunkčního domu v Revoluční ulici připravovaný s paní architektkou Evou Jiříčnou a další menší developmenty do objemu zhruba dvaceti milionů eur na výnosech. Z pětadvaceti procent se věnujeme vlastnímu developmentu, pětasedmdesát procent tvoří spolupráce s partnery. Ani jeden z uvedených modelů – vlastní development či spoluinvestice – však nemá prioritu.

Investujete také do realit v zahraničí?

Ano. Nedávno otevřený pětihvězdičkový hotelový rezort vybudovaný českou finanční skupinou RSJ se rozkládá na více než jedenácti hektarovém pozemku. Leží u písčité bílé pláže omývané Indickým oceánem v oblasti Kendwa na severozápadním pobřeží zanzibarského ostrova Unguja. Vyniká autentickou architekturou ve stylu „African Chic“, prvotřídní gastronomií i wellness službami. A před pár týdny obdržel zlatou certifikaci EarthCheck za trvale udržitelný design.

Mezi další zahraniční investice patří koupě padesátiprocentního podílu ve třech projektech finského developera YIT na Slovensku. Konkrétně se jedná o projekty Zwirn, Nuppu a Pradiareň v Bratislavě.

REALITNÍ INVESTICE ČESKÉHO REALITNÍHO FONDU ACCOLADE

O jaké komerční nemovitosti se na českém realitním trhu zajímáte?

Milan Kratina, předseda představenstva fondu

kvalifikovaných investorů Accolade Fund Sicav: Fond Accolade se zajímá především o průmyslové nemovitosti třídy A o hodnotě kolem deseti milionů eur.



Pokračování na str. 16 »

Která je vaše dosud největší realitní investice v České republice?

Určitě musím zmínit dva, rozlohou i hodnotou prakticky totožné parky na západě Čech. Jedná se o karlovarský park v Chebu a plzeňský komplex v Ostrově u Stříbra, kdy hodnota každého z nich přesahuje dvě miliardy korun. Z obou těchto lokalit jsme během pár let dokázali vybudovat klíčová průmyslová centra, která těží především ze své strategické polohy směrem na západní trhy a také z rozvoje daných regionů, na kterém jsme se rovněž podíleli. Například v Chebu a celém Karlovarském kraji i díky nám přibýlo odhadem více než tisíc kvalifikovaných pracovních míst a mzdy ročně rostly průměrně o více než osm procent. Stejně tak pomáháme rozvoji tuzemského průmyslu na Plzeňsku, kde jsme počátkem roku oznámili další rozšíření o haly pro průmysl s vysokou přidanou hodnotou. Za zmínku jistě stojí také to, že v roce 2018 získalo námi realizované distribuční centrum Estée Lauder provozované společností DHL v Chebu certifikát BREEAM Excellent a zařadilo se tak mezi nejlépe hodnocené stavby v regionu střední Evropy.

**REALITNÍ INVESTICE
ČS NEMOVITOSTNÍHO
FONDU REICO****O jaké komerční nemovitosti se na českém realitním trhu zajímáte?**

Filip Kubricht, předseda představenstva ČS Nemovitostního fondu REICO.

Zaměřujeme se zejména na kancelářské a maloobchodní budovy a oblast logistiky, tedy logistické parky a centra nejvyššího investičního stupně (prime). Z hlediska hodnoty nemovitostí se primárně zajímáme o investice od dvou milionů euro výše. Zároveň platí, že – jak z hlediska profilu nemovitostí, tak i jejich hodnoty – zůstáváme otevřeni novým příležitostem.

Která je vaše dosud největší realitní investice v České republice?

Akvizice Fóra Nová Karolina za 5,4 miliardy korun, tedy zhruba 210 milionů eur, byla naší dosud největší investicí a zároveň se stala i největší jednorázovou investicí uskutečněnou na českém trhu v minulém roce. Hlavní důvody, které nás vedly k pořízení této nemovitosti, byly dlouhodobé nájemní smlouvy, silný regionální přesah a navýšení sektorové diverzifikace

**Accolade začínal jako Kratina + Šoustal. Co byla vaše vůbec první investice a jak se zhodnotila?**

Naší první investicí byl komplex v Týništi nad Orlicí, který byl od začátku ideální především svojí střední velikostí. Původní hodnota komplexu byla kolem dvou set milionů korun, tedy zhruba osm milionů eur. Zároveň jde o historicky silnou oblast z hlediska průmyslové výroby spojenou zejména se značkou FAB. My jsme halu kupovali v době, kdy v ní působila společnost ASSA ABLOY, jejíž automotive část před časem odkoupila ALPHA Corporation, lídr mezi dodavateli inovativních řešení pro zamykací a zabezpečovací systémy. V konečném důsledku šlo o velmi dobrý první krok, hodnota investice se zvýšila o více než padesát procent.

Jaká je současná hodnota portfolia Accolade a kolik má investorů?

V současné době máme ve fondu více než sedm set kvalifikovaných investorů, kteří mohou těžit z nemovitostí o rozloze 577 050 metrů čtverečních a celkové hodnotě převyšující deset miliard korun, to je zhruba 400 milionů eur.

celého nemovitostního portfolia. Všechny tyto atributy zvyšují dlouhodobý výkonnostní potenciál fondu.

Jaká byla vůbec první akvizice ČS Nemovitostního fondu a jak se zhodnotila?

První akvizicí fondu byla kancelářská budova Platinum v Brně, která je velmi kvalitní kancelářskou nemovitostí s prakticky stoprocentní obsazeností a bonitními nájemníky. Budovu jsme kupovali před krizí v roce 2007 a její výkonnost byla tímto faktem krátkodobě ovlivněna, nicméně nyní je opět v plusových hodnotách.

Jaká je nyní hodnota portfolia ČS Nemovitostního fondu a kolik má podílů?

Hodnota fondového kapitálu ČS nemovitostního fondu se blíží třidvaceti miliardám korun, což je cca 920 milionů eur, a je tak největším českým podílovým fondem. Hodnota nemovitostí v majetku fondu přesahuje třicet miliard korun a počet podílů fondu byl koncem března 2019 téměř sedmdesát osm tisíc.

Jak je možné stát se podílníkem ČS Nemovitostního fondu?

Jedinou podmínkou je zřízení majetkového účtu u České spořitelny a následný nákup podílu ve fondu, což mohou naši klienti realizovat buď na jakékoli pobočce České spořitelny, nebo online v rámci digitálního bankovníctví George.

Markéta Miková

Prioritou největší advokátní kanceláře v ČR jsou pro rok 2019 nemovitostní transakce a jejich financování

HAVEL & PARTNERS je s více než 200 právníky a ročními tržbami přesahujícími 800 milionů korun suverénně největší advokátní kancelář na českém právním trhu. Zásadní podíl zaujímá i na trhu s poradenskými službami v oblasti nemovitostí a stavebního práva. V posledních letech se účastnila největších nemovitostních transakcí, například akvizice **EUROPARKU Štěrboholy** nebo letiště **Brno-Tuřany**. Ke klientům kanceláře patří také cca třetina českých a slovenských miliardářů, kterým mimo jiné radí s realitními investicemi doma i v zahraničí.

Vaše kancelář je známa svým komplexním záběrem a šíří právních a daňových služeb. Jak silný je váš tým zaměřený na segment nemovitostí?

Jaroslav Havel (řídící partner): Pro právo nemovitostí máme specializovaný tým, který dále rozšiřujeme. Aktuální posilou je například Josef Adam, zkušený právník s více než 15letou praxí a ještě donedávna člen představenstva společnosti České aerolinie a Český Aeroholding. Tým řídím přímo já spolu s kolegou Lukášem Syrovým a dnes jej tvoří cca 25 právníků, včetně 6 partnerů kanceláře. Většina z jeho klíčových členů působila před příchodem k nám v předních mezinárodních kancelářích nebo na významných řídicích postech v soukromé i veřejné sféře. Ve vztahu k nemovitostem, stavebnictví a investičním projektům tak máme díky této personální kapacitě a odbornému know-how zásadní podíl na českém právním trhu. Naše roční tržby za poradenství v segmentu real estate pravidelně překračují 100 milionů korun. Co se týče našich sazeb, mimo standardní hodinový paušál dokážeme klientům vyjít vstříc i v rámci alternativních dohod podle objemu práce a typu a velikosti transakcí.

Můžete zmínit nějaké opravdu velké transakce, na nichž jste se podíleli?

Lukáš Syrový (partner): Náš tým je každoročně zapojen do 20 až 30 významných nemovitostních transakcí a projektů, mnohdy i včetně vyjednávání jejich financování. Z těch největších připomenu akvizici pražské kancelářské budovy Explora Business Centre, kdy jsme radili mezinárodní investiční a realitní skupině Golden Star Real Estate. Na konci loňského roku jsme pomohli investiční společnosti ZFP Investments prodat kancelářské centrum Florenc Office Center. Za zmínku stojí také



Jaroslav Havel



Lukáš Syrový

naše poradenství investorům DBK Praha a PROXY-FINANCE při získání majoritního podílu v pražském obchodním centru EUROPARK Štěrboholy nebo poradenství české investiční skupině Accolade při akvizici akciové společnosti LETIŠTĚ BRNO, která má od Jihomoravského kraje dlouhodobě pronajato a provozuje mezinárodní letiště Brno-Tuřany, druhé největší letiště v ČR.

Neradíte ale pouze společnostem, ale i fyzickým osobám. O jaké klienty jde a co jim můžete nabídnout?

Jaroslav Havel: V našem klientském portfoliu se staráme o cca třetinu českých a slovenských miliardářů a další movité klienty z řad majitelů firem a jejich rodin, vrcholových manažerů, úspěšných sportovců a podobně. Těmto privátním klientům poskytujeme komplexní služby, které se v případě nemovitostí týkají především investování jak v ČR, tak i v zahraničí. V poslední době se nejčastěji jedná o investice do exkluzivních komerčních nemovitostí, kdy je cílem dlouhodobé zhodnocování rodinného majetku, často prostřednictvím tzv. family offices. Klientům ale pomáháme i s privátními nákupy, prodeji či pronájmy rezidentního bydlení nebo investicemi do realitních fondů.

Počet a význam realitních fondů v poslední době roste, jaké služby v souvislosti s nimi nabízíte?

Lukáš Syrový: Klientům radíme jak při výběru a nasměrování aktiv do otevřených či uzavřených realitních fondů doma i v zahraničí, tak při zakládání jejich vlastních fondů, capital raisingu, správě nebo i exitu. Díky svým dlouhodobým pracovním kontaktům u bank a nebankovních finančních institucí, u investorů, správců majetku či poradenské sítě jsme klientům schopni zajistit skutečně komplexní péči o jejich nemovitostní portfolia a přispět tak k dlouhodobé maximalizaci jejich výnosů.

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

O kom se mluví? Aneb mediální hitparáda developerů

Nejpopulárnější developerskou společností v České republice pro rok 2018 je Ekospol. Ovšem vzhledem k dosud přežívajícímu negativnímu sentimentu, které u nás slovo „development“ vyvolává, by v komentáři výsledků monitoringu českých médií za loňský rok bylo možná vhodnější pojem „nejpopulárnější“ nahradit „nejčastěji zmiňovanou“.

Analýza společnosti NewtonMedia nicméně ukazuje spíše to, že česká média se k developmentu a výstavbě vůbec většinou staví neutrálně a vysloveně negativních zpráv na toto téma přinášejí jen málo.

Medializace developerských firem – měřeno jejich výskytem ve zprávách tisku, online médií a vybraných TV a rozhlasových stanic – přitom loni byla poměrně bohatá. Prvenství pražského **Ekospolu** (za rok 2018 si „vysloužil“ celkem 1 979 příspěvků) bylo výsledkem hlavně agility jejího šéfa Evžena Korce, který pravidelně komentuje dění na realitním trhu a samozřejmě především ve sféře bytové výstavby. Nikterak překvapivě jsou jeho komentáře obvykle silně kritické – terčem mediální střelby Evžena Korce jsou standardně průtahy povolovacích řízení, nevyhovující stavební legislativa a jako jeden z mála developerů se také ostře trefuje do ČNB, respektive jejich restriktivních opatření na hypotečním trhu. Ekospol samozřejmě loni „produkoval“ i mediálně zajímavé pozitivní zprávy, ať už šlo o dokončení jeho velkého bytového projektu v pražských Kyjích či péči o tábořskou ZOO.

Druhá příčka mediální hitparády roku 2018 patří společnosti **Central Group** a je možné zkonstatovat, že pozadí je podobné jako u Ekospolu. Firma jako náš největší rezidenční developer vyvolává pozornost médií jaksi samovolně, ale na vysokém počtu zpráv, citací a zmínek má nepochybně zásluhu i veřejné angažmá jejího protagonisty Dušana Kunovského. Ten stojí v pozadí vzniku a činnosti SAR. Toto Sdružení pro architekturu a rozvoj své mediální tažení za zlepšení poměrů ve výstavbě kombinuje s konferenční činností, které se sám Dušan Kunovský aktivně účastní. Jeho firma je také součástí „statistického“ tria, které podrobně mapuje dění na pražském bytovém trhu – tyto údaje média samozřejmě hojně citují a využívají. Z toho také mediálně těžší další členové tohoto seskupení, firmy **Trigema** a **Skanska Reality**, které se také díky tomu v žebříčku medializace za loňský rok objevily na 4. a 5. místě.



Projekt Čertův vršek (Skanska Reality)

Zatímco Central Group na stříbro potřeboval 1 645 příspěvků, společnosti **CPI** na mediální bronz jich stačilo už jen 1 423. CPI je pro novináře velmi zajímavá – její teritoriální záběr je totiž nejen pražský, ale republikový, evropský a díky emisím obligací i globální. Tomu samozřejmě odpovídá i objem všech jejích aktivit, jejichž mediální atraktivitu ještě dále umocňovaly i kontroverzní kauzy. Šlo například o projekt výškových budov v Ďáblicích, nekonečné spory kolem projektu CPI na brownfieldu nádraží Bubny a o dramatické peripetie ukončení provozu dvou ubytoven v Ústeckém kraji – CPI má totiž kromě jiného i velké portfolio nájemních bytů.

Petr Bým, Stavební fórum

Ilustrační vizualizace: archiv redakce portálu

www.kdechcibydlet.cz

Na špici žebříčku obdivovaných firem stanula i developerská společnost

Výsledky 21. ročníku žebříčku 100 obdivovaných firem České republiky vyhlásilo počátkem dubna Sdružení CZECH TOP 100. V čele žebříčku v pořadí takzvaných All Stars je již tradičně Škoda Auto, další pomyslné stupně vítězů obsadila Kofola a Passerinvest Group.



Zástupci prvních pěti společností žebříčku 100 nejobdivovanějších firem České republiky

Pořadí žebříčku CZECH TOP 100 je sestavováno na základě hodnocení manažerů významných společností, ekonomických a finančních analytiků, zástupců oborových sdružení, svazů a profesních asociací.

První pěti nejobdivovanějších firem doplnila společnost BEST, která se mezi tzv. „All Stars“ zařadila vůbec poprvé. První desítku doplňují Alza.cz, UniCredit Bank, Agrofert a Student Agency. Druhým nováčkem v TOP 10 je letos společnost DEK, která se umístila na devátém místě.

„Loni jsme v žebříčku vystoupali z osmého na šesté místo. Letošní třetí místo vnímám jako výsledek dobré práce celé firmy, mých kolegů a kolegů, kteří se starají nejen o naše zákazníky v BB Centru či Ostravě, ale také o projekty, které se týkají dlouhodobého a udržitelného rozvoje v místech, kde působíme,“ okomentoval získané ocenění Radim Passer, zakladatel a CEO Passerinvest Group.

V krajích jsou nejvíce obdivovány firmy Brisk Tábor (JČ), Student Agency (JM), Witte (KV), Petrof (HK), Jablotron (LB), Kofola (MS), Meopta-Optika (OL), Korado (PA), BEST (PL), Alza.cz (Praha), Škoda Auto (SČ), Rodinný pivovar BERNARD (VYS) a Hamé (ZL).

(hrab)

Foto: archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

BEST OF REALTY

21st edition of competition

NEJLEPŠÍ Z REALIT

21. ročník soutěže

2019

PŘIHLASTE SVŮJ PROJEKT V TĚCHTO KATEGORIÍCH:

- Rezidenční projekty
- Nová administrativní centra
- Obchodní centra
- Hotely
- Rekonstruované kanceláře
- Průmyslové a skladové areály

V rámci soutěže bude udělena i Zvláštní cena poroty, Cena ARTN a Cena čtenářů mediálních partnerů

Více informací na www.bestofreality.cz (nominační kritéria, přihláška do soutěže)

UZÁVĚRKA PŘIHLÁŠEK 2. ZÁŘÍ 2019

Pořadatel soutěže: BEST OF REALTY, s.r.o.



GENERÁLNÍ PARTNER SOUTĚŽE



POŘÁDANO POD ZÁŠTITOU



PARTNEŘI GALAVEČERA



MEDIÁLNÍ PARTNEŘI



PURADIES



Ellissi

ESTATE ARCHITECT+



GRADE

Neusnout na vavřínech...

V závěru roku 2018 tvořilo pražský trh s kanceláři přibližně 3,5 milionu m² moderních administrativních prostor. Uplynulý rok k tomuto číslu přispěl téměř 157 000 m², které byly v jeho průběhu dokončeny – 76 procent těchto kancelářských ploch se nachází v novostavbách. První čtvrtletí roku 2019 na trh přineslo dalších 28 100 m² kancelářských prostor. Ani to však současné vysoké poptávce nestačí.

Míra neobsazenosti se usadila na historickém minimu – podle Prague Research Fora v 1. čtvrtletí roku 2019 poklesla na 4,3 procenta. Jednou z možností jak vyhovět vzrůstajícím požadavkům nájemců v konkurenci nově vznikajících komplexů je

revitalizovat kancelářské budovy postavené na přelomu milénia. K tomuto kroku vede řadu investorů a developerů i dlouhý schvalovací proces pro výstavbu nových projektů, nedostatek pracovních sil ve stavebnictví a s tím související prodražování nové výstavby. Rekonstrukcí tak v současné době procházejí nebo se jí brzo dočkají nejen kancelářské nemovitosti třídy A, ale také tzv. béčkové prostory, které tvoří téměř třetinu trhu. Pro představu – budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kanceláří (72 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahoval necelých 22 procent.

ŠANCE NEJEN PRO „ÁČKA“

Investoři a developeři velkých administrativních areálů, jejichž první budovy vznikaly na přelomu tisíciletí, jsou si dobře vědomi nutnosti udržet všechny budovy, nejenom ty nové, ve třídě A. Technologický posun za posledních dvacet let, konkurence na trhu a vysoké požadavky rentabilních nájemců to prostě vyžadují.

Jak vyplývá z aktuální Studie developerských společností, zpracované analytickou společností CEEC Research

Pokračování na str. 22 »



Zrekonstruovaná Budova A v BB Centru

SVÉ VÁŠNI NA DOSAH

UŽIJTE SI
Přírodní park
ZA DOMEM



Řadové rodinné domy 218–310 m²

Atraktivní lokalita Praha-Lipence

3 min Prague City Golf

15 min centrum Prahy

» Neusnout na vavřínech...

Pokračování ze str. 20

ve spolupráci se společností KPMG Česká republika, rekonstrukci nebo vylepšení kvality kancelářských prostor v rámci svého portfolia plánuje třetina developerských společností, s částečnou rekonstrukcí počítá dalších 25 procent firem.

„S ohledem na aktuální poptávku by se mohlo zdát, že administrativní komplexy o své nájemce ani nemusejí bojovat. Opak je však pravdou: renomované české i mezinárodní společnosti umístění svého sídla vždy pečlivě zvažují. A to i z toho důvodu, že se při současném nedostatku pracovních sil na trhu kvalita kancelářské budovy, jejího vybavení a pracovního prostředí spolu s infrastrukturou v okolí stává důležitým nástrojem při akvizici nových zaměstnanců i při udržení těch stávajících,“ vysvětluje Lukáš Schirl, partner skupiny Mint Investments.

do revitalizace budov a veřejného prostoru jsme do naší strategie rozvoje lokality BB Centra zařadili již před několika lety. V roce 2016 jsme začali budovou Alpha, následovala Beta a Budova D. V loňském roce jsme dokončili kompletní rekonstrukci Budovy A o celkové pronajimatelné ploše 21 600 metrů čtverečních za téměř pět set milionů korun. Dnes zde má svou centrálu MONETA Money Bank,“ přibližuje proměny BB Centra Vladimír Klouda, výkonný ředitel Passerinvest Group. Renovace Budovy A, dokončené již v roce 2002, přitom zahrnovala jak vnější plášť, tak vnitřní prostory a technologie. Nově byla vybudována střešní zahrada o rozloze 1 400 m² s altánky, vzrostlou zelení a odpočinkovými zónami a další zelené plochy v prosklených atriích v přízemí. V současné době se připravuje rekonstrukce Budovy B a revitalizace jejího okolí.



Kancelářský komplex Avenir Business Park

POUHÝ „FACELIFT“ NESTAČÍ

Majitelé dříve postavených objektů přistupují k jejich rekonstrukcím, často velmi rozsáhlým, nákladným a komplexním. Typickým příkladem může být pražské BB Centrum, jeden z největších multifunkčních areálů nejen v České republice, jehož investorem a developerem je společnost Passerinvest Group. Projekt, který začal na území Michle vznikat před více než dvěma desítkami let, dnes tvoří 18 dokončených budov – jak administrativních, tak rezidenčních či veřejných. Rozvoj areálu dále pokračuje nejen novou výstavbou, ale již zmiňovanými revitalizacemi a budováním veřejného prostoru v pojetí moderní městské čtvrti. „Investice

Kromě celkových renovací budov probíhají v těchto projektech obvykle menší či větší úpravy okolních prostor, které poskytují odpočinkové a relaxační plochy. Také v BB Centru jsou si vědomi této přidané hodnoty v podobě široké nabídky služeb a možností trávení volného času či krátké relaxace v průběhu pracovního dne. „Vloni jsme investovali bezmála dvě stě milionů korun do rozvoje veřejného prostoru, náměstí, do vybudování atletického stadionu, opravy chodníků nebo veřejného osvětlení. U Budovy B vznikne otevřené atrium se zelení a piazzetta se stromky a vodním prvkem. Chceme touto cestou trvale udržovat vysoký standard BB Centra, a to nejen



Administrativní komplex Nagano Park

rozsahem nabízených služeb, ale i udržením prvotřídní kvality dříve postavených kancelářských budov,“ shrnuje přístup developera Vladimír Klouda.

Příkladem toho, že i menší objekty či budovy, které jsou teprve v „pubertálním věku“ si zaslouží pozornost, je Avenir Business Park v pražských Nových Butovicích, dokončený v roce 2004 společností IMMORENT ČR. Komplex tvořený třemi administrativními budovami v roce 2017 koupila skupina Mint Investments jako spoluinvestor a partner investiční společnosti Tristan Capital Partners. Od té doby podniká jako pronajímatel a správce budov řadu kroků vedoucích k revitalizaci komplexu. Investice v minulém roce dosáhly více než deseti milionů

korun. Díky tomu do Avenir Business Parku za poslední měsíce vstoupilo šest nových nájemců na celkové ploše 4 900 m². Zároveň v komplexu na celkové ploše 10 500 m² prodloužily či

Pokračování na str. 24 »

▼ INZERCE

RIVIÉRA MODŘANY



Ilustrační foto

C

NOVÉ PRAŽSKÉ BYTY NA BŘEHU VLTAVY

Ceny bytů od 84 000 Kč/m² vč. DPH
Možnost družstevního bydlení

- > Oáza klidu uprostřed zeleně
- > Závěrečná etapa projektu v bývalém areálu modřanské čokoládovny ORION
- > Zastávka MHD Belárie v těsné blízkosti
- > Sportovní vyžití: golf, tenis, cyklostezky, in-line
- > Promyšlené dispozice od 1+kk do 4+kk
- > Rekuperace

» **Neusnout na vavřínech...**

Pokračování ze str. 23

ještě rozšířily svůj nájem velké renomované společnosti, mezi něž patří Porsche Česká republika, Porsche Engineering, ČSOB, Business Lease, Simac Technik ČR či Coloplast. Letos bude skupina Mint Investments v revitalizaci komplexu pokračovat: další investiční náklady dosáhnou téměř 20 milionů korun. Celková výše investic do úprav Avenir Business Parku tak bude činit bezmála 30 milionů korun.

Součástí Parku jsou – mimo jiné díky blízké cyklostezce – čím dál víc využívané kolárny se sprchami a šatnami, restaurace a také rozlehlá upravená zahrada pro práci i relaxaci. Právě do zahrady a do dalších společných prostor skupina Mint Investments v poslední době nejvíce investovala.

ZÁJEM O KANCELÁŘE TŘÍDY B

Vybavení i poskytované služby v administrativních budovách typu B se stále pohybují ve vysokém standardu, ale přitom jsou tyto nemovitosti zárukou nižších nájmů a rychlého zprostředkování. I z toho důvodu oslovují stále více zájemců. Za příklad může sloužit administrativní komplex Nagano Park v Praze 3, kde se za poslední měsíce podařilo zvýšit obsazenost centra o 20 procent. Kancelářský areál byl postaven v roce 1999. Jeho součástí jsou čtyři administrativní budovy a datacentrum. Kromě flexibilních kancelářských ploch nabízí i skladové prostory a hlídané parkoviště. Mezi poskytované služby patří mimo jiné i dvě restaurace a fitness centrum zdarma. „Od doby, kdy jsme vloni v říjnu komplex Nagano Park koupili, se nám podařilo zvýšit jeho obsazenost ze sedmdesáti na devadesát procent. Z toho

je zřejmé, že pokud investor zvládne přizpůsobit kancelářské prostory třídy B aktuálním trendům a požadavkům trhu, jeho nabídka se stane atraktivní pro řadu prestižních společností. Mezi našimi nájemci jsou například společnosti CETIN, LEGO Trading, SWIETELSKY, ATC či Gea,“ říká Petr Beneš, ředitel společnosti Geosan Development.

BRNO A OSTRAVA

Nabídka kancelářských ploch v Brně v druhé polovině roku 2018 představovala celkem 583 400 m², z čehož 82 procent tvořily budovy třídy A, zbytek je ve třídě B. Vloni na území metropole jižní Moravy vyrostly čtyři administrativní budovy o celkové nabídce 38 800 m² – Campus Science Park DE, Vlněna Office park FG, Vlněna Office pak H a CTOOffice A3. Letošek by měl přinést dokončení šesti projektů o celkové ploše dosahující téměř 60 000 m². Míra neobsazenosti se v závěru roku v Brně 2018 dostala na úroveň 9,6 procenta.

„Oproti minulým obdobím, kdy v Brně byla rekonstrukce stávajících administrativních budov pouze okrajovou záležitostí a v naprosté většině převažovala nová výstavba, se v současné době realizuje několik rekonstrukcí stávajících větších i menších administrativních budov,“ přibližuje aktuální situaci na trhu s kanceláři v Brně Jiří Maršálek, jednatel společnosti Property. „Za všechny mohu jmenovat například rekonstrukci výškových budov v Šumavské ulici či budovu bývalého Telecomu v ulici Jana Babáka a také rekonstrukci památkově chráněného Barešova domu v Marešově ulici,“ dodává Jiří Maršálek.

Pokračování na str. 27 »

Administrativní projekty v Praze s termínem dokončení v r. 2019

MČ	Projekt	Typ	Developer
Praha 1	Palác ARA	Rekonstrukce	ECE Europeans Estates
Praha 1	Na Poříčí 5	Rekonstrukce	Cecopra
Praha 2	Churchill I	Nová výstavba	Penta Investments
Praha 4	LifeBuilding C (BB Centrum C)	Rekonstrukce	VIG
Praha 4	Mayhouse	Nová výstavba	CPI Group
Praha 5	ČSOB HQ. II	Nová výstavba	ČSOB
Praha 5	Green Point	Nová výstavba	Karlovarské minerální vody
Praha 5	SmichOFF	Nová výstavba	Penta Investments
Praha 6	Telehouse	Rekonstrukce	BPD Group
Praha 7	Argentinská Office Building	Nová výstavba	Sudop
Praha 7	Letná OC	Nová výstavba	Lordship
Praha 8	DOCK IN THREE	Nová výstavba	Crestyl
Praha 8	Praga Studios	Nová výstavba	Skanska Property
Praha 8	Rustonka R3 (fáze II)	Nová výstavba	J&T
Praha 9	Harfa Office Center	Nová výstavba	KAPRAIN Group a Lighthouse Group
Praha 10	Centrum Vinice	Rekonstrukce	GES Real

Zdroj: Knight Frank Research/Prague Research Forum (Trend Report 2019)

ZAHÁLKA

Adresa pro život plný života

Zahálka je nová malá čtvrť na břehu Vltavy v sousedství golfového hřiště Hodkovičky. Skvělé místo pro domov i pro investici.

Jak přišla Zahálka ke svému jménu? Autoři projektu nechali vyniknout přednostem atraktivní lokality u Vltavy na pomezí Hodkoviček a Modřan. Zasadili do ní koncept nadčasově moderního bydlení s bezpočtem možností lenošivého i aktivního trávení volného času. Domy jsou orientovány tak, aby umožňovaly velkorysé výhledy na malebné scenérie okolí Vltavy s protilehlými kopci Chuchelského háje, golfový green i vilovou čtvrtí starých Hodkoviček.

Zahálka je bezprostředně napojena na jednu z hlavních pražských

cyklostezek vedoucích podél Vltavy od centra až do Zbraslavi. U přírodního břehu Vltavy se už dnes lidé běžně koupou, rybaří, piknikují, nebo si užívají přilehlých sportovních areálů Freestyle park, Hamr nebo Vodpočivárna. Téměř pod okny Zahálky mají svůj malý ráj golfisté. Romantické duše zas míří do půvabných zákoutí poklidné Modřanské rokle. Komu přijde na chuť zajet si do centra, tramvají nebo na kole přes náplavku je tam za dvacet minut.

Na projektu Zahálky spojilo síly hned několik architektonických atelierů pod taktovkou renomovaných developerů Karlín Group a Horizon Holding. Cenami ověřené slovinské studio Bevk Perovič Arhitekti navrhlo kromě celkového urbanistického konceptu i jednu z prvních dvou budov projektu. Vtětilo do ní neokázalý luxus chytrých bytových dispozic a jedinečných

architektonických prvků, jako je například velký prosklený arkýř s dechberoucím výhledem. Druhý dům navrhlo přední české architektonické studio Under Construction Architects a i na něm je zjevný jedinečný rukopis. Jeho elegantně zaoblená budova vyniká promyšleným prostorovým řešením bytů s velkorysími terasami.

Tvůrci Zahálky doplnili špičkovou architekturu domů také špičkovou krajinnou architekturou. Celý areál počítá výhradně s podzemním parkováním, aby veškerý povrch zůstal zachován pro zeleň. Atelier zahradní architektury Flera byl povolán, aby celému prostoru obklopujícímu bytové domy vdechl život a krásu. Desítky stromů, zahrady, louky protkané cestami, hřiště, ale třeba i amfiteátr doplní revitalizovaný Zátišský potok. Zahálka vrací místu duši. Bude se tu dobře žít.

Otazníky kolem kanceláří

Co zajímá potenciální nájemníky kancelářských prostor? Jak ovlivní tuzemský realitní trh Brexit? A kolik let uplyne, než se v Praze zrealizuje nová administrativní budova?

Odpovědi na tyto a mnohé další otázky přinesly výsledky aktuální Studie developerských společností, zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.

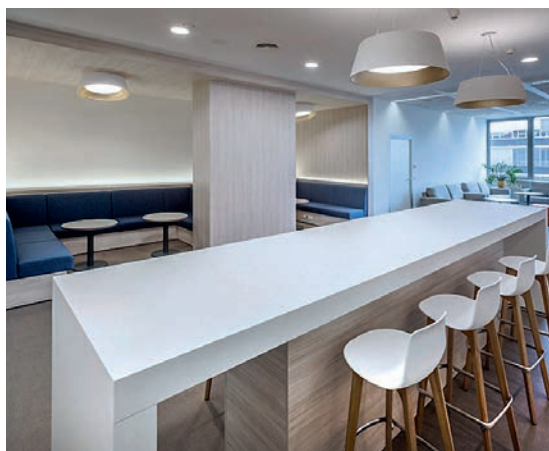
LOKALITA A CENA

Nikoho nejspíš nepřekvapí zjištění, že se při výběru kancelářských prostor potenciální nájemníci rozhodují z naprosté většiny podle lokality nemovitosti (9,5 bodu z maximálních 10), následně podle ceny pronájmu (8,8 bodu z 10) a variability prostor umožňujících vlastní uspořádání (8 bodů z 10). Až teprve poté do výběru promlouvá kvalita, nabízený standard a případné nadstandardní benefity (7,5, respektive 6,7 bodu z 10). Překvapením pro mnohé ale může být skutečnost, že podle ředitelů developerských společností nejmenší váhu zákazníci přiřkládají důvěryhodnosti, referenci a stabilitě pronajímatele (4,4 bodu z 10) a energetické náročnosti budovy (4,8 bodu z 10).

„Při výběru nových kanceláří firmy v dnešní době hledají co nejlepší poměr ceny pronájmu a atraktivity pracoviště pro své zaměstnance. Klíčová je tak dobrá dopravní dostupnost jak autem, tak MHD, v Praze je prakticky nutností docházková vzdálenost od stanice metra. K nejdůležitějším faktorům souvisejícím s lokalitou patří i dostupnost služeb v okolí a celkové prostředí. Firemní prostředí totiž musí být dostatečně zajímavé a otevřené – všichni preferují uvolněné prostředí s přístupem k zeleni a kvalitnímu venkovnímu prostoru, který nabízí jak možnost odpočinku, tak aktivní trávení času,“ uvádí Omar Koleilat, generální ředitel skupiny Crestyl. Podobný názor má Tero Loukonen, Head of Research společnosti Passerinvest Group. „Tradičně je nejvýznamnějším faktorem lokalita, avšak stále více a více je důležité mít v budově nebo jejím okolí pro zaměstnance dostupné služby a občanskou vybavenost. Pro to, aby firmy dokázaly přilákat a udržet si zaměstnance, se nyní více zaměřují na design interiéru a rozložení kancelářských prostor.“

KDO SI POČKÁ, TEN SE DOČKÁ. NEBO TAKY NE...

Od rozhodnutí realizovat projekt z oblasti kancelářského developmentu k zahájení stavebních prací uplyne podle ředitelů developerských firem v průměru 4,6 roku. Developeři přitom v průměru zajistí obsazenost projektu na 71 procent, než jej prodají, k čemuž dochází po zhruba 1,6 roku od dokončení stavby.



Interiér v Avenir Business Parku

ZA SPORTEM, NA KÁVU, ALE BEZ DĚTÍ

Drtivá většina developerských společností, konkrétně 92 procent, přímo v budově, kde se kanceláře nacházejí, zajišťuje jídelnu nebo kavárnu. Dalšími často zohledňovanými trendy jsou sdílená pracovní místa

a práce z domu, na což ve svých projektech pamatuje 58 procent developerů. Sportoviště v blízkosti kanceláří zajišťuje čtvrtina firem a vůbec nejméně zastoupeným prvkem jsou školky. Studie došla k závěru, že většímu rozšíření kombinace kancelářských a rezidenčních funkcí v jednom projektu, tedy například výstavbě nájemních bytů v nejvyšších patrech kancelářských objektů, brání především preference investorů a nájemníků.

ŽIVOT PO BREXITU

Zvýšenou poptávku po kancelářských nemovitostech v Praze v souvislosti s Brexitem podle Studie očekává pouze 25 procent ředitelů developerských společností, přičemž dalších 17 procent se domnívá, že Brexit poptávku zvýší alespoň částečně. „Kvůli existujícím daňovým a jiným podmínkám se Praha nikdy nestala významným mezinárodním finančním centrem, a proto není v případě Brexitu konkurencí pro Frankfurt, Paříž, Lucemburg, Amsterdam a ostatní etablovaná finanční centra. Obdobně jako ve Varšavě a ve Vídni, ani v Praze nejsme svědky růstu poptávky po kancelářských nemovitostech kvůli Brexitu,“ vysvětluje Pavel Dolák, Director KPMG Česká republika.

Jana Hrabětová

Zdroj: Studie developerských společností, ilustrační foto: archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

» **Neusnout na vavřínech...**

Pokračování ze str. 24

Sto devadesát kilometrů severovýchodním směrem od Brna, v Ostravě, se dokončuje kancelářský komplex Smart Innovation Center, který výměru kancelářských ploch v regionální metropoli rozšíří o 10 000 m². Ta ke konci roku 2018 činila 213 400 m², z nichž áčkové kanceláře tvořily 73 procent, zbytek připadá na kanceláře třídy B. „Ze strany klientů je velká poptávka především po vhodně umístěných kancelářských prostorech, které jsou snadno dostupné vozem či MHD a jsou dobře viditelné z hlavní cesty, tramvaje či jiného druhu MHD. Přednost dávají takovým prostorům, které odpovídají jejich představě a přání, aby již nemuseli dále do prostoru investovat a nějak je upravovat, když jim nemovitost nepatří a jsou jen v pronájmu,“ říká Jan Nováček, oblastní manažer a realitní expert M&M Reality Holding pro Ostravu.

A jak je to v Ostravě s rekonstrukcemi kanceláří ze strany majitelů? „Nechuť opravovat či rekonstruovat starší kancelářské prostory je zřetelná i v případě jejich majitelů, protože se jim peníze nikdy nevrátí zpět. Nájemníci, kteří prostory obývají,

totiž bohužel zpravidla tak dlouho v daných prostorách nevydrží. To je dáno buď tím, že s provozovanou činností neuspějí, nebo je nájemné za dané kancelářské prostory příliš vysoké, jejich majitelé ceny nájemného dále zvyšují, až nájemníci nejsou schopni nájemné zvládnout,“ popisuje situaci na ostravském trhu s kancelářemi Jan Nováček.

Jana Hrabětová

Ilustrační foto: archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU



Terasa na zrekonstruované Budově A v BB Centru poskytuje působivý výhled

▼ INZERCE

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

Abbey
Značka kvalitního bydlení
www.abbey.cz

Prodejci:

Realitní ČS

+420 734 390 737

EREFIN cz s. r. o.

+420 604 243 229

HANEX GROUP s. r. o.

+420 724 250 900



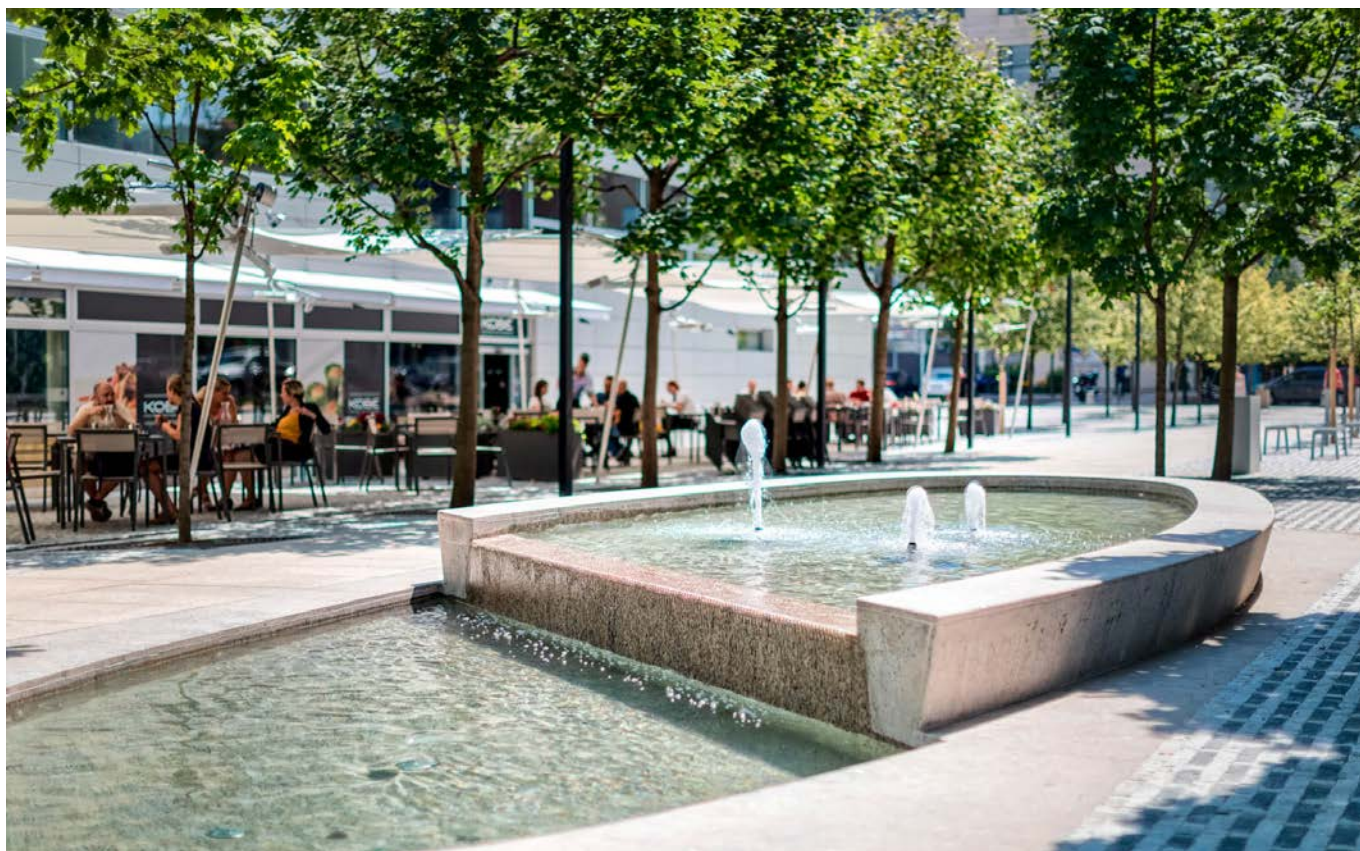
Spadla z oblaků. Snažme se ji zadržet

O nedostatku vody se dlouhé roky mluví, ale teprve v posledních letech na vlastní kůži zažíváme, co to znamená být bez vody. Vzhledem k tomu, že nás pravděpodobně čeká další velmi suchý rok, se řada institucí, firem i soukromých osob intenzivně zabývá tím, jak vodu ušetřit.

Ministerstvo pro životní prostředí a Státní fond životního prostředí aktuálně nabízejí nejenom městům a obcím, ale také vlastníkům rodinných domů dotační podporu na efektivnější hospodaření s dešťovou vodou. Program Dešťovka podporuje tři základní systémy: nádrž na srážkovou vodu na zalévání

zeleně, nádrž na srážkovou vodu k zalévání i splachování v domácnosti a systém na recyklaci odpadní vody z domácnosti. Dešťovou vodu zachycenou do izolovaných nádrží pod zemí nebo v suterénu domu, kde si dlouhodobě uchová svou kvalitu, je pak možné využít v době sucha.

„Program Dešťovka domácnosti pokryje až polovinu výdajů na zavedení systému využívající srážkovou či odpadní vodu, což může být podle zvolené varianty až sto pět tisíc korun,“ přibližuje úsporu Richard Brabec, ministr životního prostředí. „Nádrže na srážkovou vodu majitelé domů ocení zejména při přívalemých deštích, které jsou v jarních a letních měsících častější než v jiných obdobích. Voda z nich se do vyschlé půdy vsakuje jen těžko, zatímco nádrže na vodu naplní a vodu lze používat ještě několik týdnů poté. Nejenom že domácnosti ušetří díky nižší spotřebě pitné vody, ale v domácnostech bude voda díky nádržím dostupná i v suchých obdobích,“ dodává Richard Brabec.



Část nového náměstí Brumlovka v areálu BB Centra v Praze 4

Dešťovou vodu mohou také efektivně využít města a obce. Místo toho, aby se vsákla do země nebo byla efektivně využita, v zastavěných částech dnes většina dešťové vody totiž stále odtéká do kanalizace. Pro obyvatele to pak znamená i vyšší teploty a kvůli horku horší kvalitu bydlení.

Srážkovou vodu je možné zachytávat do nádrží a používat k zavlažování obecní zeleně, chlazení ulic v době letních veder nebo ke splachování ve školách, úřadech a jiných veřejných budovách. „Starostové ušetří pitnou vodu, ochrání vodní zdroje

A CO NA TO DEVELOPEŘI?

Rezidenční projekty

„Všechny naše projekty mají velké množství zeleně, a proto se v maximální možné míře snažíme pracovat s dešťovou a podzemní vodou v podobě retenčních jezírek, podzemních nádrží či podzemních vrtů,“ říká Martin Hubinger, partner developerské společnosti T. E. Development. Konkrétní řešení se pak liší projekt od projektu. Například v projektu Sakura, jehož fasádu bude lemovat 1,3 kilometru květníků a v rámci celého areálu



Sakura – nejzelenější český rezidenční projekt bude v pražských Košířích dokončen již v závěru letošního léta. Vhodná skladba vegetace a řešení zavlažování bylo výzvou pro zahradní atelier Flera (T.E)

před znečištěním a zároveň uspoří energie i finance z obecních rozpočtů,“ vypočítává přínosy hospodaření s dešťovou vodou ministr Richard Brabec. Úspěšným příkladem může být revitalizace sídliště Vybíralka na pražském Černém Mostě, kterou připravil Institut plánování a rozvoje Hl. města Prahy a která mimo jiné zahrnuje efektivní hospodaření s dešťovou vodou.

„Dotační podpora Ministerstva životního prostředí je krok dobrým směrem. V programu Dešťovka umožňuje podporu pro využití dešťové a šedé vody ve třech různých úrovních pro rodinné a bytové domy,“ hodnotí snahu MŽP Petr Holub, ředitel aliance Šance pro budovy. Vyplátí se především pro rodinné domy, pro větší bytové komplexy je ale podle jeho názoru nízká. U nich navíc dochází ke snížení prodejní plochy, protože je třeba využít více místa ve stoupačkách pro druhé rozvody.

bude rozmístěno 32 tisíc nejrůznějších rostlin, developer instaluje zemní vrt využívající podzemní vodu, který bude hlavním zdrojem závlahy pro veškerou zeleň, a také retenční nádrže na dešťovou vodu. „Abychom dešťovou vodu maximálně zužitkovali, pracujeme s principem takzvaných dešťových zahrad, jež zachytávají a akumulují povrchovou vodu ze všech zpevněných ploch v blízkosti budovy. Jedná se o jednoduchou soustavu zahlobených rigolů osázených rostlinami se schopností reagovat na kolísavou hladinu vody. Dešťová voda je do struh přiváděna otvory v obrubnicích, odkud postupně prosakuje do podloží. Velkou část závlahy do sebe rovněž pojmou rostliny a postupně ji zase uvolňují do ovzduší. Při přeplnění rigolů, například při příválových deštích, odtéká nadbytek vody do kanalizace. V našich projektech Barrandez-vous a Blierot budou

Pokračování na str. 30 »

součástí parků jezírka, která prakticky fungují jako retenční nádrže. U Barrandez-vous má celý rozlehlý park s bohatou sadovou výsadbou primární závlahu projektovanou pomocí dešťové vody. Ta se bude nejprve shromažďovat v podzemním retenčním objektu a teprve po jeho naplnění začne plnit povrchovou retenční nádrž,“ popisuje přístup firmy k hospodaření s vodou Martin Hubinger.

Na takzvanou šedou vodu vsadila developerská společnost Skanska Reality, která technologii recyklace odpadních vod z umyvadel, van a sprch úspěšně vyzkoušela ve svém rezidenčním projektu Botanica v pražských Jinonicích. „Součástí bytového domu Botanica je také promyšlené hospodaření s pitnou vodou, jejíž spotřebu se nám podařilo snížit až o čtyřicet procent dvěma způsoby. Instalaci úsporných armatur pokleslo množství odebrané pitné vody přibližně o čtrnáct procent. Část odpadních vod z umyvadel, van a sprch jsme recyklovali na šedou vodu, kterou jsme následně využili především ke splachování toalet. Tak jsme snížili spotřebu pitné vody o dalších šestadvacet procent,“ uvádí Petr Duša, projektový manažer Skanska Reality, který měl rezidenční komplex Botanica K v pražských Jinonicích na starosti. Technologii šedé vody chce Skanska Reality využít také ve svém dalším projektu Čertův vršek v Praze-Kobyliších.

Marek Lokaj, technický ředitel developerské společnosti YIT, podrobně popisuje systém vodního hospodářství v projektu Koivu Zličín, který stojí v Praze 5. „V tomto projektu jsme použili komplexní systém odvodu dešťových vod pomocí takzvané měkké infrastruktury, což je důmyslný systém akumulací, vsaků, retencí a odpařovacích ploch. Srážkové vody jsou okapovým a kanalizačním systémem sváděny do zásobních nádrží. Z nich lze vodu později přečerpávat a využívat například pro zalévání. Pokud by se nádrže při silném dešti přeplnily, jsou vybaveny bezpečnostním přeřadem, z něhož se voda potrubím odvádí do odpařovacích polderů v areálu. Ty zadržují vodu v krajině a přispívají k biodiverzitě přírody, infiltraci a zpomalení průtoku vody a snížení následků přívalových dešťů. Srážkové vody ze společných ploch mezi domy jsou spádem přímo odváděny do okolní zeleně, odkud je drenážní systém dál rozvádí do polderů. Tam se voda zadrží a poté se částečně vsákne přes hustý půdní kryt, částečně se odpaří do atmosféry. Tím je navíc zajištěna i ochrana před kontaminací vody ropnými látkami, které se v urbanizovaném území běžně vyskytují. Ve všech místech odpařovacích polderů je na půdním krytu vysázena vegetace, která napomáhá zachytávat škodlivé látky a přispívá i k jejich biologickému rozkladu.“

Obdobnou koncepci hospodaření s dešťovkou připravuje YIT ve svém dalším projektu – nově vznikající rezidenční čtvrti Suomi Hloubětín v Praze 9, kde navíc dojde k revitalizaci říčky Rokytky. Celý areál o rozloze devíti hektarů bude mít

ucelený systém nakládání s dešťovými vodami. Místo tradičního standardního potrubí zde YIT vytvoří přírodní prolehy, meandr a rigoly propojené přes rozlivné retenční louky. Vše bude s minimálními odtoky ústít do řady romantických lagun v rámci plánovaného rozšíření rekreační zóny v nivě nově meandrované říčky Rokytky. S vodou developer pracuje na všech svých projektech, kde konkrétní řešení přizpůsobuje danému terénu.

Administrativní komplexy

Hospodaření s vodou je ostře sledovaným aspektem environmentálních certifikací kancelářských budov. A developeri jsou si toho vědomi. „Snižovat spotřebu vody se snažíme u všech našich administrativních projektů a toto kritérium zohledňujeme už v samotném zadání pro architektky. Naše projekty nabízejí prémiové kancelářské prostory pro prestižní nájemce, pro něž jsou trvalá udržitelnost a šetření přírodními zdroji důležitými faktory při výběru nového sídla. Naše budovy proto vždy dosahují nejvyšších úrovní zelené certifikace BREEAM či LEED, které šetření s vodou spolu s dalšími kritérii zohledňují,“ říká Kateřina Holická, leasingová manažerka společnosti AFI Europe. „Obecně mezi úsporná řešení patří například zalévání dešťovou vodou zadrženou na střeších, speciální opatření k vsakování dešťové vody na pozemku, vodovodní baterie a splachovače se sníženým průtokem atd. Opravdu zajímavým systémem se můžeme pochlubit v projektu AFI Karlín. Fasáda komplexu je pokryta 40 000 živých rostlin, které dohromady tvoří nejrozsáhlejší vertikální zahradu ve střední Evropě. Zelení porostlá fasáda představuje přirozenou izolaci stavby, kterou chrání před přehříváním v létě a v zimě šetří náklady na vytápění. Technické řešení fasády zatím nenajdete na žádné jiné stavbě, jelikož bylo vyvinuto speciálně pro AFI Karlín. V principu se jedná o LWS (Living Wall System), tedy systém kontejnerového ozelenění fasády s nezávislým automatickým zavlažováním. Zalévání rostlin umístěných v objektu zajišťuje inteligentní zavlažovací systém založený na sběru a následném využívání dešťové vody. Automatický závlahový systém je řízen inteligentní technologií podle světových stran a vlhkostních čidel. Retenční nádrž na dešťovou vodu se nachází pod zemí, konkrétně před hlavním vstupem do budovy. Objem nádrže je 120 metrů krychlových,“ popisuje specifika projektu AFI Karlín Kateřina Holická.

Hospodaření s vodou se v projektu BB Centrum v pražské Michli věnuje také developerská společnost Passerinvest Group. „V námi realizovaných i plánovaných projektech pracujeme především s dešťovou vodou, kterou zachycujeme a používáme k zalévání zeleně, parků i zahrad. Navíc pracujeme s dešťovou

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 byly nedávno dokončeny, a plánovaných **46 rodinných domů se zahradami**, jež začnou vznikat v polovině tohoto roku. Zámecí 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 dvojvily 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.)



Foto Tomáš Malý

AFI Karlín v Praze 8 se pyšní unikátní zelenou fasádou, kterou tvoří 40 tisíc rostlin.

vodou i bez našeho přímého využití, kdy například výměnou asfaltových chodníků za pražskou mozaiku v BB Centru nedocílujeme jen hezčího městského prostředí, ale i lepšího propuštění vody do spodních vrstev, tedy jejího navracení do půdy," uvádí Eduard Forejt, Business Development Director společnosti Passerinvest Group.

Úsporami vody se ve svých projektech kancelářských nemovitostí zabývá také Skanska Property. „Na projektu Visionary v pražských Holešovicích ušetříme čtyřicet procent pitné vody tím, že používáme úsporné zařízení a předměty. Také zachytáváme dešťovou vodu, kterou používáme k zalévání venkovní zeleně,“ říká Eva Nykodymová, manažerka bezpečnosti a udržitelnosti ve společnosti Skanska Property.

Podle Jakuba Bendy ze společnosti Saint-Gobain se developéři zajímají o komplexní technologická řešení, která ovlivňují celou budovu. V poslední době to jsou především zelené střechy. „Jde zejména o různé substráty nebo hydrofilní minerální vlny, které mají vynikající retenční schopnosti a tepelně izolační vlastnosti, dále zvyšují akustické parametry budovy a méně zatěžují nosné konstrukce. Jsou ideálním řešením pro zachycování dešťové vody. Takovou střechu je pak možné výhodně pronajmout či prodat a určitě je lepší se dívat na zeď než na asfaltovou lepenku.“

Industriální areály

Environmentálním certifikacím a hospodaření s vodou se věnují i developéři moderních logistických a průmyslových parků. Řada z nich má propracovaný systém zachycování dešťových vod a jejich zpětné využívání v daném areálu. „Tam, kde to geologické podmínky dovolí, preferujeme vsakování dešťových vod v místě srážek tak, abychom je neodváděli z daného území. Dešťovou vodu svádíme do retenčních nádrží, které jsou součástí okolních zelených ploch. Tam se voda pomalu vsakuje do podloží, případně je sváděna přímo do speciálních vsakovacích košů. Ve většině parků, které jsme začali budovat v posledních letech, jsou retenční nádrže standardní součástí areálu a mohou být také zajímavým architektonickým prvkem. Jsou například v parcích P3 Prague D1, P3 Prague D8, P3 Prague D11, P3 Prague Horní Počernice nebo P3 Lovosice. Tam je systém navíc doplněn průlehy podél silnic a chodníků. Tímto způsobem dešťová voda prosakuje do podzemní štěrkové vrstvy, kde je zadržována a postupně vsřebávána do půdy. Nejen s každou novou budovou vysazujeme zeď, v některých parcích jsme podpořili výstavbu biokoridorů nebo vysadili alej stromů. Taková výsadba pak pomáhá udržet vláhu v zemi a zlepšuje okolní klima,“ říká Tomáš Kubín, šéf výstavby v P3 pro region střední a východní Evropy.

Přístup společnosti Panattoni popisuje Marcela Bernátová, Cost & Sustainability Manager Panattoni Europe pro ČR a Slovensko: „Silnice a zpevněné plochy uvnitř parku dláždíme, místo použití černého asfaltu. Areály zatravňujeme lučnými travinami, které nevyžadují žádnou vodní zálivku. Voda, která naprší na pozemku, tak projde dále do půdy a v teplých dnech se vypařuje zpět do ovzduší. Běžnou součástí našich parků jsou venkovní otevřené retenční nádrže, takzvané poldry, které akumulují veškerou jímáanou dešťovou vodu ze střech a zpevněných ploch. Toto řešení bývá někdy nahrazováno i podzemními vsakovacími

boxy se stejnou funkcí. Standardně v parcích instalujeme také nízkoprůtokové armatury opatřené provzdušňovači. V nových areálech máme také systém na detekci úniku vody na vodovodním potrubí. Úspora pitné vody v našich parcích oproti běžnému řešení splňujícímu stavební normy je podle našich výpočtů 55 až 64 procent.”

„V našem logistickém areálu DC3 v Jenči u Prahy zachycujeme dešťovou vodu, kterou přefiltrujeme a používáme ji na splachování toalet a na zalévání parkové zeleně,“ uzavírá Pavel Kruml, Senior Property Manager developerské společnosti Prologis.

INSPIRATIVNÍ PŘÍKLADY ZE ZAHRANIČÍ

Los Angeles ležící na pobřeží Tichého oceánu se vodnímu hospodářství věnuje dlouhodobě, nicméně opět intenzivně od roku 2000, kdy začala voda v Meadově jezeře v důsledku klimatických změn klesat tak rychle, že by město mohlo zůstat zcela bez vody. Los Angeles se intenzivně věnuje sbírání dešťové vody do dešťových jímek, které vedou do bývalé štěrkovny na předměstí L.A. Tam se dešťovka v mokřadu, trávě a půdě přirozeným způsobem čistí. Poté se soustředí v městské zvodni, odkud ji lidé opět čerpají a následně používají. To je podle profesora Davida Sedlaka z univerzity v Berkeley také nejlepší a nejlevnější způsob jak vodu ve městě udržet a přeměnit ji opět na pitnou. K dalším způsobům patří recyklace odpadních vod, monitoring vlhkosti půdy a cílené zalévání venkovní zeleně přečištěnou, ale ne nutně pitnou vodou, a ve chvíli, kdy je to potřeba. Poslední energeticky nejnáročnější je odsolování mořské vody, které se provádí v Santa Barbaře a nově také v San Diegu.

Jihoafrické **Kapské Město**, které se rozkládá na březích Atlantského oceánu, v uplynulých 15 letech zaznamenalo cca 30procentní nárůst počtu obyvatelstva a zároveň 30procentní snížení spotřeby vody. Mezinárodně oceňovaný aktivní přístup města k vodnímu hospodářství

spočívá na dvou principech: přesvědčit své obyvatele o tom, aby vodou šetřili, a využít moderní technologie tak, aby byla voda využívána co nejefektivněji. Kapské Město proto kompletně opravilo vodovodní potrubí ve městě a snížilo v něm tlak, aby zamezilo únikům a plýtvání vody. Zahájilo výstavbu nové vodovodní nádrže a miliony litrů pitné vody ušetřilo tím, že se tamější parky a golfová hřiště zalévají dešťovkou. Město také průběžně financuje informační kampaň zaměřenou na šetření vodou.

Stejně intenzivně se udržením vody ve městě zabývá nám mnohem bližší **Berlín**, jímž protéká několik velkých řek a na jehož území leží také několik jezer. Příkladem může být rekonstrukce Postupimského náměstí v centru německé metropole, na niž město spolupracovalo se společností Debis Immobilien. Na střechách a chodnicích se zachytí 85 procent všech dešťových srážek. Voda se pak odvádí do podzemních retenčních nádrží, odkud se zpětně používá zejména na zalévání zeleně a zhruba 15 procent na splachování toalet. Část dešťové vody se vrací do uměle vytvořeného jezírka mezi budovami, které zaměstnanci tamějších firem ocení zejména v letních měsících. Za zdánlivě jednoduchým nápadem je propracované technické řešení.



Markéta Miková

Ilustrační foto: archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU a Aleš Hrabě

Začtete se do příběhu vody

Voda a její význam pro život člověka v různých souvislostech – na to upozorňuje výstava fotografií Voda a civilizace, která na pražské Kampě potrvá do 28. května.

Venkovní expozice na dvaceti oboustranných, v noci nasvícených panelech ukáže minulost, současnost i budoucnost této životodárné tekutiny. Snímky z různých koutů planety a od různých autorů poskytují přehled současné situace ve srovnání s minulostí a budoucností života na Zemi.

Vody oceánů, v nichž vznikl veškerý život na této planetě, pokrývají téměř tři čtvrtiny povrchu Země. Pohyb vody na Zemi zásadně ovlivňuje klimatické poměry. Voda je všude kolem nás, obnovitelná a zdánlivě nevyčerpatelná. Často panuje názor, že všichni na ni máme nárok a téměř nic nestojí. Voda také vždy byla, je i bude jedním z hlavních faktorů

ovlivňujících každodenní kvalitu našeho života, každého člověka i lidské dějiny.

Výstava obsahuje četné autorské snímky doplněné o ilustrační fotografie s poutavými popisy. Mezi zajímavosti patří 3D scan tzv. hladového kamene, který je dnes pod vodou. Návštěvníci uvidí unikátní snímky nejstarších závlahových kanálů v Izraeli, ale také dopady plastů v moři na zvířata. Zajímavostí jsou fotografie českého geografa a hydrologa Bohumíra Janského, který se svým týmem v roce 1999 objevil prameny Amazonky. Nechybí zde ani historické fotografie, například rytina Karlova mostu z konce 18. století, která ukazuje hromadění ledových ker při povodni. Součástí výstavy jsou i snímky z povodně v Praze z roku 2002.

Cílem projektu Voda a civilizace je otevřít lidem oči a vytrhnout je z letargie zajetých archetypů, že máme vody dostatek. Ukázat vodu jako strategickou surovinu, její množství a dostupnost na různých místech světa a zasadit to do souvislostí s různými proměnami životního prostředí.

(hrab), ilustrační foto: Aleš Hrabě

Sucho trápí Česko už několik let. A letošek nebude výjimkou

Tři desítky zástupců devíti institucí zabývajících se problematikou sucha a nedostatkem vody se v závěru dubna sešly, aby společně zhodnotily dosavadní vývoj včetně možných dopadů klimatických změn a navrhly opatření pro zmírnění zejména zemědělského sucha očekávaného v letošním roce.

Suché epizody posledních let podle nich nelze primárně přičítat jen zemědělské činnosti, jsou důsledkem měnícího se klimatu a jeho přirozené variability. Proto je třeba, aby se do lepšího hospodaření s vodou zapojil každý z nás.

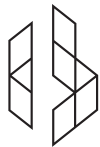
Z informací poskytnutých jednotlivými institucemi a z následné diskuze o dosavadním průběhu meteorologického, zemědělského a hydrologického sucha v této sezóně vyplynuly základní příčiny současné situace: „Přestože zimní srážky od prosince loňského roku do letošního února dosahovaly 90 až 190 procent dlouhodobého průměru, kvůli teplotám vyšším o 1,2 až

2,7 °C sníh neležel ve středních a nízkých polohách s nadmořskou výškou pod 400 metrů. A právě to je pro stav zásoby vody klíčové. Kvůli pokračujícím vyšším teplotám i jaro začalo dřív a vegetace prostě vodu z krajiny i dřív odčerpává,“ uvedl profesor Zdeněk Žalud, vedoucí Ústavu agrosystémů a bioklimatologie na Mendelově univerzitě v Brně.

Správci vodních toků – Povodí Vltavy a Povodí Moravy, se shodují na tom, že v tuto chvíli nejsou, na rozdíl od podzemních zdrojů, bezprostředně ohroženy povrchové zdroje pitné vody. Současně však dodávají, že prakticky na všech významných tocích zaznamenali podprůměrné průtoky. Do vegetační sezóny jsme letos navíc vstoupili s větším kumulovaným vláhovým deficitem.

S ohledem na to, že aktuální suchá epizoda je čtvrtou v posledních pěti letech a probíhající změna klimatu pravděpodobnost sucha zvyšuje, odborníci se shodují, že je třeba klást velký důraz na zvyšování odolnosti celé společnosti vůči dopadům sucha a nedostatku vody a problém řešit uplatněním preventivních a systémových opatření. Omezující opatření na straně spotřeby či poskytování finančních kompenzací za sucho nejsou v budoucím klimatu udržitelným řešením. I proto je důležité, aby se každý z nás choval ve spotřebě vody víc než zodpovědně.

(hrab)



BARRANDEZ
VOUS



TE
PREMIUM
DEVELOPMENT

Praha – Barrandov

Nové byty

s parkem a kavárnou

www.t-e.cz



Města je třeba stavět s rozumem

Praha prochází velkou bytovou krizí a máme za sebou téměř celé desetiletí, v průběhu něhož se nemovitosti zdrazily takřka nejvíc v rámci Evropy. Co se týče růstu cen nemovitostí, jen Irsko je na tom od roku 2010 hůř než Česká republika.

Výrazně se prodloužila i délka příprav projektů. Ta společně s byrokratickou zátěží protáhla výstavbu bytového domu o cca stovce bytových jednotek na průměrných deset let. Ale i přes tato negativa se naštěstí v Praze i mimo ni stále připravují i staví nové rezidenční projekty, výrazně tak u nás neroste průměrné stáří nemovitostí a zájemci o nové moderní bydlení mají z čeho vybírat.

Jaké byty a domy se dnes staví, co lze v developmentu rezidenčních nemovitostí očekávat do dalších let, nám prozradí **David J. Wodinský, obchodní a marketingový ředitel českého developera FINEP.**



Jak dnes z pohledu developera vidíte současnou situaci na trhu a jaký je reálný pohled na budoucí výstavbu? Co bude v dalších letech v této oblasti trendy?

Jsmo optimisté a věříme, že následující dekáda nebude jako ta poslední, v průběhu níž došlo k obrovskému propadu v počtu povolených nových bytů a vůbec jsme se tak nedostali na hranici toho, co mělo být minimem, s nímž Praha ve svých plánech na výstavbu nových bytů počítala. Ale vzhledem k tomu, že již nyní má Praha v deficitu výstavby více než dvacet tisíc bytů, které měly být postaveny, a obyvatelé Prahy v nich již měli bydlet, tak se v horizontu několika dalších let na trhu s novými byty nic zásadního směrem ke zlepšení nabídky bytů dít nebude.



Rezidence Pergamenka v Praze 7 – Holešovicích

I proto se v rámci příprav našich rezidenčních projektů zaměřujeme na řešení bydlení a jeho budoucnost v horizontu deseti až dvaceti let. Po roce 2020 neočekáváme žádné zásadní změny v kategoriích nabízených bytů, pouze předpokládáme růst podílu menších bytů u novostaveb, což platí již nyní. A na sekundárním trhu bude nadále stoupat podíl rekonstrukcí již stávajícího bytového fondu. Samotná Praha se bude více zahušťovat ve svých stávajících hranicích a takzvaně poroste do výšky. Bude tedy kopírovat výstavbu a procesy, které se dějí i v okolních státech a velkých městech v regionu. Zahušťování tak bude trendem dalších let ve výstavbě města, protože to se nemůže donekonečna rozrůstat do okolní krajiny a zabírat zde další a další půdu. Metropole naopak musí pro výstavbu využívat plochy uvnitř svých hranic.

A ty trendy v rezidenčním bydlení?

Doba, kdy jste postavili domy na kraji města bez obchodních ploch, a klient to stejně koupil, je nenávratně pryč. Dnes je z prodejních čísel a úspěšnosti rezidenčních projektů patrná naprosto jasná preference projektů, které v sobě ukrývají nejenom parky, dětská hřiště, dostatek parkovacích stání, infrastrukturu, ale především také obchodní jednotky a další komerční prostory. Klienti mají zájem o rezidenční projekty, v nichž jsou obchody či služby typu kavárna, vinárna, restaurace, prodejna potravin, drogerie a tak dále. Jde jim o nabídku služeb, které využívají velmi často, případně i denně. Běžte se podívat například do Britské čtvrti ve Stodůlkách, kde aktuálně máme v prodeji pár posledních velkých rodinných bytů v nejvyšších patrech nebo na Barrandov, kde také stavíme celou novou městskou čtvrť Kaskády Barrandov. Uvidíte, jak tam prosperují obchodní

jednotky a mají své stálé zákazníky. Klient chce dnes vidět budoucnost lokality, v níž žije. A to včetně parků, nových náměstí, obchodních jednotek. V neposlední řadě samozřejmě řeší také dopravu. Pokud klientům nabídnete lokalitu u stanice metra nebo tramvaje, získáváte další výrazné plus.

Jaký je potenciál tak často zmiňovaných brownfieldů v širším centru města?

V brownfieldech spatřujeme budoucnost další výstavby. Za FINEPem jde jedna z prvních přeměn dříve průmyslového prostoru v prostor moderního městského bydlení na pražské Harfě. Zde jsme v rámci dvou našich projektů vytvořili velmi příjemné bydlení se zelení, městským parkem i dětskými hřišti. Samozřejmostí jsou zde přímo v lokalitě obchodní prostory, MHD je vlastně za rohem.

Nyní začínáme přetvářet další brownfield – nevyužívaný prostor v širším centru města, a to v Holešovicích. Stojíme před výzvou jménem **Rezidence Pergamenka**. Jedná se o projekt, v němž se spojuje nadčasová architektura, která v takzvané blokové výstavbě zachovává původní ráz již stávající okolní zástavby. A přitom nabízí komfortní městské bydlení, jehož součástí bude například i menší útulné náměstí

a volně přístupné zelené plochy ve vnitrobloku. Obrovskou výhodou Pergamenky oproti stávající okolní zástavbě bude parkování pod domy. Protože parkování je, jak všichni víme, největší bolest, daň za bydlení ve vnitřní Praze. V rámci realizace projektu dojde i na rekonstrukci historické budovy prodejny Ferony, na kterou navážeme vybudováním parku, jehož dominantou bude revitalizovaný ocelový skelet bývalých skladových budov.

A co rodinné domy, patří do města?

Jednoznačně ano, vždyť výstavba klasických rodinných domů má u nás dlouhou tradici a rodinné domy do velkých měst neodmyslitelně patří. V samotné Praze má dnes přes padesát procent domů výšku menší než deset metrů a většina z nich je jen dvoupatrových. Dnešnímu trhu jednoznačně vládou rodinné řadové domy v kategorii 4+kk nebo 5+kk o podlahové ploše do cca 180 m². Například velikost domu 5+kk, který prodáváme v Britské čtvrti, je ideální volbou pro typickou českou rodinu, tedy dva rodiče a dvě děti. A navíc jsou tyto domy de facto u metra, což je obrovská výhoda, protože jen málo rodinných domů v Praze je v dosahu metra.

(k.p.)

▼ INZERCE

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 si můžete objednat na dobírku e-mailem na adrese kdechcibydlet@kdechcibydlet.cz

www.kdechcibydlet.cz
www.utulne.cz





Letos na jaře zahájila developerská společnost Natland Real Estate prodej bytů z projektu Sedmikráska v pražských Čakovcích

104 666

Ne, to není cena malého ojetého osobního vozu. To je průměrná částka v korunách, za níž se aktuálně prodává metr čtvereční nového bytu z developerské výstavby v Praze.

Magická hranice sta tisíc korun, která se ještě před pár lety zdála být z říše fantazie, byla tedy nejenom dobytá, ale i překonána.

STRMÝ RŮST

V prvním kvartálu roku 2016 lidé toužící po vlastní střeše nad hlavou v srdci Evropy v průměru zaplatili o 44 tisíc korun méně než letos, vloni se v prvním čtvrtletí nové byty prodávaly za 88 552 korun. Dnes už je to bezmála 105 tisíc za metr čtvereční. Ukázala to analýza rezidenčního trhu, kterou čtvrtletně zpracovávají společnosti Trigema, Skanska Reality a Central Group.

Ano, jedná se o průměr, ale jak říká Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema, za částku převyšující sto tisíc korun bylo v Praze v průběhu prvních třech měsíců tohoto roku prodáno zhruba čtyřicet procent bytů. A to není málo, téměř polovina prodejů za průměrnou cenu přesahující sto

tisíc ... „Necelých osmatřicet procent bytů si pak lidé pořídili za cenu pohybující se pod hranicí devadesáti tisíc korun za metr čtvereční,“ doplňuje Marcel Soural. Velké procento prodaných bytů, někteří developeři uvádějí pětadvacet procent, šéf Trigemy se však kloní k vyššímu podílu, ovšem není zakoupeno budoucími uživateli, ale investory.

BUDOU JEŠTĚ DRAŽŠÍ?

Jestliže se vám i 90 tisíc korun zdá mnoho, pak se připravte na to, že na pražském trhu budete dnes projekt s volnými byty s cenou pod 80 tisíc za metr čtvereční hledat jako jehlu v kupce sena. I ceníky projektů od developerů, kteří mívali v portfoliu spíš ty levnější nové byty, se aktuálně hemží nabídkou jednotek od 90 tisíc korun výše. Pokud tedy nejsou vyprodané. Někteří pak v cenících jednotek pro lepší přehled uvádějí nejenom cenu bytu jako takového, ale i cenu za metr čtvereční. Než však zajásáte, že jste konečně objevili něco „levnějšího“, ujistěte se, že v záhlaví tabulky u ceny za metr čtvereční není uvedeno: Cena bez DPH. Zatímco celková cena je prezentována s DPH...

Byty s cenou pod 45 tisíc korun za metr čtvereční, které ještě před několika lety tvořily významnou část nabídky nového bydlení, z pražského rezidenčního trhu zcela vymizely. Sen o vlastní střeše nad hlavou se v důsledku toho stává pro mnohé čím dál tím víc nereálným. A protože je víc než nepravděpodobné, že se ceny nového bydlení sníží, lidé se začínají poohlížet po projektech v dopravně dobře dostupných místech Středočes-

kého kraje. Nebo nějaký čas pobudou v nájmu. A pak, pokud touha po vlastním bytě vydrží, se uvidí. Podle Marcela Sourala by v dalších měsících průměrná cena nového bydlení v Praze totiž mohla ještě mírně růst. Nikterak dramaticky, ale přece jenom růst. „Nižším cenám, respektive zastavení jejich strmého růstu, by bezesporu napomohla zvýšená nabídka nových bytů,“ dodává Marcel Soral.

CENOVOU LAŤKU NASTAVUJÍ NOVÉ PROJEKTY

Jak ukazují statistiky společnosti JLL, která rovněž sleduje trh nových developerských projektů v Praze, růst cen se projevuje především u zahájených projektů, jejichž cena se nejčastěji pohybovala v rozmezí 65 až 80 tisíc korun za metr čtvereční. Byty v této cenové kategorii představovaly až 42 procent nové nabídky, přičemž ještě před rokem byl jejich podíl pouze 27 procent. Ceny nad 80 tisíc za metr čtvereční, které byly v letech 2013 až 2016 považovány za luxusní, jsou dnes již standardem.

„Stále více zahájených bytů, zhruba jedenáct procent, se nabízí v cenách nad hranicí sta tisíc korun za metr čtvereční. Před rokem 2016 přitom byly naprostou výjimkou. Silnější zastoupení

tohoto segmentu lze očekávat i v příštích letech. Naopak byty za pětáctýřicet tisíc a méně dnes již v nabídce nenajdeme, před třemi lety přitom tvořily její třetinu,“ říká Blanka Vačková, vedoucí oddělení výzkumu v JLL.

POPTÁVKA VS. NABÍDKA

Již druhé čtvrtletí po sobě se nabídka nových bytů v Praze drží okolo 5 400 jednotek, a je možné, že v budoucnu se tento počet zvýší. Nemusí to ale být způsobeno přílivem nových projektů na trh, ale pouze skutečností, že již nyní jsou v nabídkách více než dvě třetiny bytů, které jsou dražší než 90 tisíc korun za metr čtvereční. Ty logicky nacházejí menší počet koupěschopných.

Nabídka nových bytů v Praze se už od konce roku 2017 mírně zvyšuje. Tehdy developeri inzerovali 3 450 nových bytů. „Na trhu se objevila řada větších projektů o sto a více bytech, mezi nimiž převažují jednotky s menšími dispozicemi. Tím se rozrostla především nabídka investičního bydlení. Ani stabilní příliv nových bytů však dostatečně nenavýšil stav celkové nabídky nového bydlení v metropoli. Nicméně očekáváme, že v souvislosti s plánovanou výstavbou a současným vývojem

Pokračování na str. 40 »

INZERCE



VILY FIALKA

Praha 6, Řepy,
ul. Obtočná

Klidná lokalita
Prahy 6 sousedící
s rozsáhlým parkem

**Dokončeno
a zkolaudováno**

- U nabídky 3 řadové domy s bazénem a kompletně osázenou zahradou
- U vysoce kvalitní materiály, moderní architektura
- Užitečná plocha domu 390 m²
- Smart home – komfortní, a přesto úsporný
- Prostorná garáž pro 2 vozy
- Dům je celý podsklepen

AMO spol. s r.o., tel.: +420 737 213 167
E-mail: info@amopraha.cz www.vilyfialka.cz



prodejů by v druhém čtvrtletí tohoto roku mohla nabídka mírně růst,“ říká Petr Michálek, generální ředitel Skanska Reality.

Počet prodaných bytů se mezikvartálně nijak nezměnil. Tisíc dvě stě jednotek, které si kupující během prvních tří měsíců tohoto roku pořídili, ale zároveň napovídá, že při zachování tohoto trendu se letos může prodat nejméně bytů od roku 2012. Nejvíce jich bylo prodáno v roce 2015, kdy se na trhu uplatnilo celkem 7 tisíc nových jednotek. Vedle omezené nabídky a rostoucích cen patří k dalším důvodům tohoto poklesu omezení přístupu k hypotékám ze strany České národní banky, které platí od loňského podzimu. „Byty se prodávají stejně jako v minulém roce, poptávka je stále vysoká. Problém není v zájmu o nové byty, ale v uměle omezené nabídce kvůli paralyzovanému povolování na straně jedné a v nedostupných hypotékách na straně druhé. Jen pokud se na trh dostane několik velkých projektů dostupných pro střední třídu, může se poptávka uspokojit a zastavit růst cen,“ komentuje současnou situaci Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.

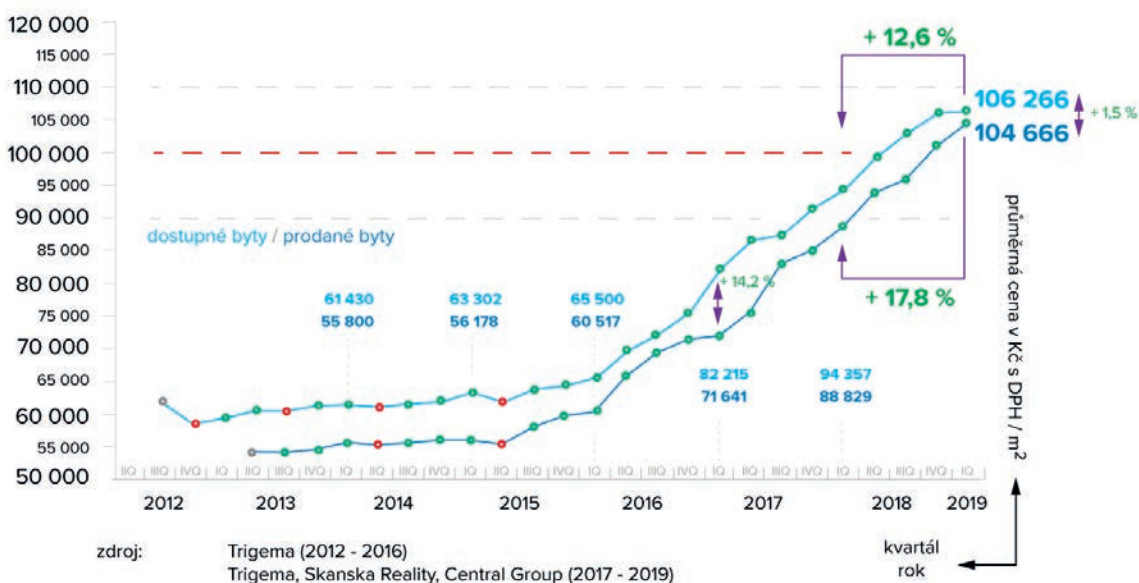
A CO KRAJE?

Mímo hlavní město se podle analýz společnosti Trigema v prvním čtvrtletí prodalo celkem 930 nových bytů. Nejvíce prodejů bylo zrealizováno v kraji Jihomoravském (248), dále v kraji Olomouckém (200) a Středočeském (170). Nejméně šly na odbyt byty na Vysočině, v kraji Moravskoslezském, Zlínském a Karlovarském kraji. V průměru se v regionech nový byt prodal za 55 714 korun za metr čtvereční. V nabídkách bylo celkově 4 850 bytů, a to zejména v Jihomoravském (1 410), Středočeském (955) a Olomouckém (680) kraji.

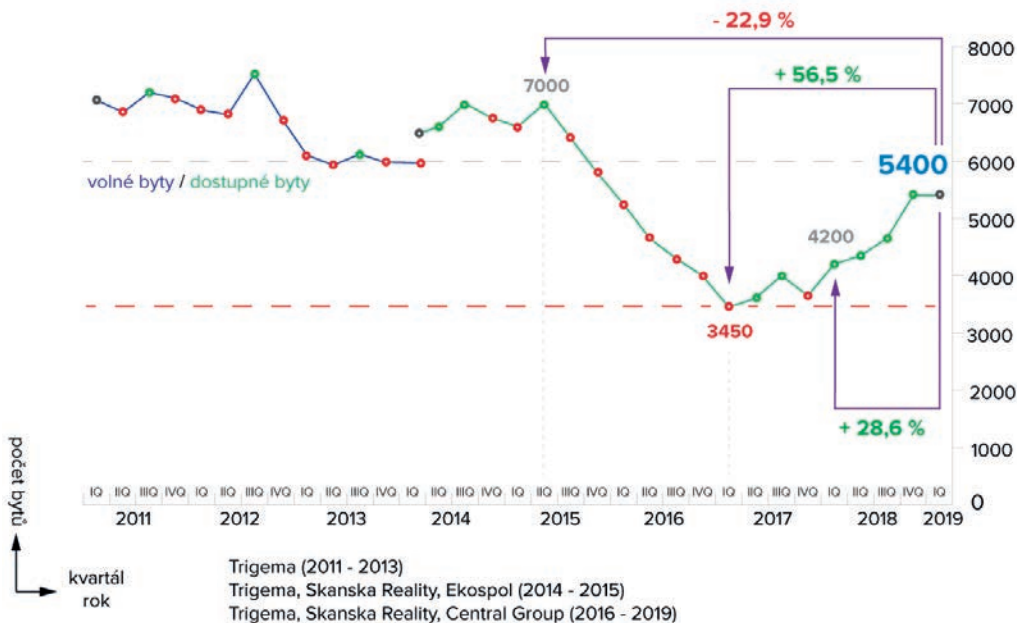
BRNO: TRH SE ZKLIDŇUJE

V našem druhém největším městě, v Brně, průběh prvního kvartálu roku 2019 ukázal, že se trh s nemovitostmi začíná pomalu přizpůsobovat změnám. Uzpůsobila se dispoziční skladba bytů v nabídce a meziročně vzrostly i prodeje. Nejnovější byty v nabídce jsou převážně ve velikostní kategorii 1+kk a 2+kk, tedy v dispozicích, o které je stále největší zájem. Průměrná cena všech volných bytů v Brně se podle analýzy společnosti Trikaya pohybuje kolem 76 500 korun za metr čtvereční. Prodeje pak vzrůstají především díky nově dokončeným projektům, v nichž se průměrný byt o velikosti 55,6 metru čtverečního prodával za rovné čtyři miliony.

Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze 2011–2019



Vývoj nabídky dostupných bytů v Praze 2011–2019





Hodně se teď investuje do kompletních rekonstrukcí starých domů, do výstavby ve volných prolukách, případně se budují nástavby na původních bytových domech. Některé zanedbané lokality uvnitř města tak dostávají novou tvář a tato místa se díky tomu stávají skvělým místem k životu,“ říká Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya.

V současné době již byty v Brně příliš nezdražují, trh s nemovitostmi se zklidňuje a poptávka se přizpůsobuje růstu cen v uplynulých obdobích. „Přestože se zpřísnily podmínky hypotečního financování, začínají se opět prodávat i větší, dražší byty. Kupříkladu bytů se třemi pokoji se letos prodalo zatím téměř

Poblíž Divoké Šárky v Praze 6 byl vloni společností Crestyl dokončen Šárecký dvůr

V průběhu prvních třech měsíců letošního roku se do nabídky brněnských novostaveb dostalo přes 350 nových bytů. Brňané tak díky tomu mohli na počátku druhého kvartálu vybírat z tisícovky bytů. „Dobrá zpráva je, že více než polovina nových bytů, které se v letošním roce začaly prodávat, se nachází v centru města.

stejně jako jednopokojových, a to kolem osmdesáti,“ dodává Alexej Veselý.

Jana Hrabětová

Ilustrační foto: archiv portálu www.kdechcibydlet.cz

▼ INZERCE



PROPERITY
DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

NAJDĚTE U NÁS
SVŮJ NOVÝ DOMOV
VČETNĚ ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ

+420 725 927 953
WWW.PROPERITY.CZ



HIPPOKRATES

Jedinečná příležitost v srdci Brna. Seznamte se s projektem Hippokrates, který je citlivě a ohleduplně zasazen do bezspornu nejprestižnější lokality Brna – Masarykovy čtvrti.

Celkem **46** jednotek k prodeji

WWW.HIPPOKRATES-BRNO.CZ

DALŠÍ Z PŘIPRAVOVANÝCH PROJEKTŮ V BRNĚ

GALÉN



STUDNICE

TRVALÉ A REKREAČNÍ BYDLENÍ

Unikátní možnost bydlení v oáze klidu v CHKO Žďárské vrchy. Panenská příroda, čistý vzduch a stovky kilometrů turistických a cyklistických tras v okolí.

Celkem **20** apartmánů k prodeji

WWW.PROPERITY.CZ



GO UP VÝCHOD



GO UP ZÁPAD



REZIDENCE BARTOLOMĚJ

BRNO - ŽEBĚTÍN

Bydlení v klidné části Brna za výjimečně příznivé ceny. Projekt nabídne celkem **69** jednotek k prodeji, splátkovému prodeji a k nájemnímu bydlení.

U projektu rezidence Bartoloměj aktuálně přijímáme rezervace jednotek.

WWW.PROPERITY.CZ



BRNO - JIHLAVSKÁ





Projekt Luka Living v Praze 5

Přichází čas nájemního bydlení?

V žebříčku EU patří Česká republika k zemím s nejnižším podílem nájemního bydlení – podle údajů statistického úřadu EU (Eurostat) v tuzemsku stále vítězí vlastnické bydlení, a to s podílem 78 procent. Na nájemní bydlení tedy připadá o něco málo víc než pěti- na trhu. Přitom u našich německých a rakouských sousedů je podíl nájemního bydlení zhruba dvojnásobný.

Podle realitních expertů však zájem o nájemní bydlení významně poroste a začne se tak pozvolna přibližovat k situaci na trhu v sousedních vyspělých zemích.

NEJEDLI, NEPILI ... A PO 17 LETECH MĚLI NA VLASTNÍ BYT

Jakkoli je bydlení ve vlastním oblíbené a svým způsobem může podtrhovat společenské postavení majitele, mnoho Čechů se bude muset v nejbližších letech pomyšlení na vlastní dům či byt vzdát. S lehkou nadsázkou řečeno, nechá si o něm jenom zdát. Podle studie Property Index poradenské společnosti Deloitte z roku 2018, která analyzovala rezidenční trhy ve dvanácti evropských státech, Češi na nové bydlení šetří nejdéle ze všech porovnávaných zemí – déle než například obyvatelé

Velké Británie, Francie či Německa. Na vině je mnoho faktorů. „Výrazné a pokračující zvyšování cen bytů v největších tuzemských městech, pokračující růst úrokových sazeb, zprísnění podmínek pro poskytování hypoték ze strany ČNB i očekávané zpomalování růstu mezd – to vše vyvolá vysokou poptávku po nájemním bydlení. Zvláště v Praze skýtá tento segment realitního trhu obrovský potenciál. Ceny nových bytů v hlavním městě totiž v řadě případů překročily magickou hranici sta tisíc korun za metr čtvereční, a tak právě nájemní bydlení bude nejvyhledávanější alternativou k pořízení vlastního bytu. Uvědomme si, že na byt v Praze o nejvyhledávanější velikosti 2+kk a ploše zhruba šedesáti metrů čtverečních si zájemce dnes musí připravit téměř sedmáct čistých ročních průměrných platů,“ komentuje situaci na trhu Peter Noack, partner společnosti Zeitgeist Asset Management. Ta se zabývá developerskou činností a správou nemovitostí pro soukromé a institucionální investory v ČR, Německu, Polsku a Maďarsku a v Praze nyní plánuje v různých lokalitách vytvořit portfolio zhruba pěti set nájemních bytů několika standardů.

DŘÍVE PRŮKOPNICKÝ POČIN...

Když skupina CTR v roce 2007 v Praze zkolaudovala první velký areál s novými byty určenými pro nájemní bydlení, Albertov Rental Apartments na Novém Městě, bylo to odbornou veřejností vnímáno trochu jako experiment. Ten však téměř o dekádu předběhl dobu. Brzy si získal nájemníky, a tím i renomé.

Ani další velký projekt nájemního bydlení, Luka Living, dokončený v Praze 13 v roce 2017, nesignalizoval masivnější příklon developerů k výstavbě nájemního bydlení. Společnost SIKO, do té doby etablovaná jako firma působící na poli vybavení kuchyní a koupelen, vstoupila tímto svým projektem do rezidenčního developmentu. A nadmíru úspěšně: projekt zaznamenal obchodní úspěch a získal i řadu ocenění v mnoha

soutěžích. Přidanou hodnotou novostavby, která představuje moderní nájemní bydlení v plně vybavených bytech v nízkoenergetickém standardu, je fakt, že jeho obyvatelé dojdou do metra i moderního obchodního centra suchou nohou. Navíc realizací projektu samotného aktivity developera v tomto místě nekončí – pro nájemníky i lidi žijící v okolí připravuje novinky, které by měly život v dané lokalitě zpříjemnit a pozvednout.

... DNES TÉMA PRO MNOHÉ DEVELOPERY

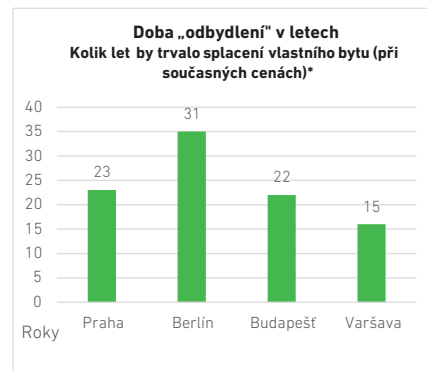
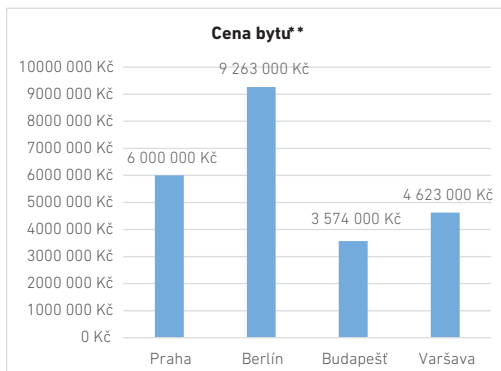
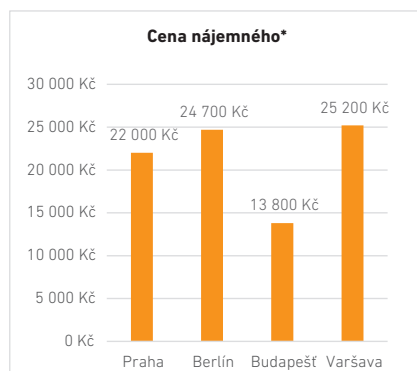
S ohledem na skutečnost, že na vlastní bydlení dosáhne čím dál méně lidí, se od roku 2018 pohled mnohých developerů na nájemní bydlení začíná pomalu měnit. Do tohoto segmentu již vstupují i velcí hráči, kteří oznamují své záměry stavět byty do nájmu v hlavním městě i ve vybraných regionech. V Praze jde mimo jiné o společnosti YIT, K&K Invest Group či Passerinvest Group. V Plzni staví Daramis projekt Unicity, v centru Brna vybudovala společnost RC Europe byty určené k pronájmu v projektu RC Apartments.

Příkladem toho, jak developeri reagují na aktuální vývoj tuzemského realitního trhu, mohou být i aktivity již zmíněné společnosti Passerinvest Group. Ta v rámci areálu BB Centra v pražské Michli původně plánovala vybudovat hotel s kongresovým centrem. S ohledem na vývoj trhu se společnost nakonec rozhodla místo hotelu postavit rezidenční projekt s byty pro krátkodobý i dlouhodobý pronájem.

Budovat byty na pronájem se chystá i Trigema, která se v rezidenčním segmentu dosud věnovala výhradně vlastnickému bydlení. „Novostavby určené pro nájemní bydlení připravujeme především v hlavním městě. První z těchto projektů chystáme do užšího centra metropole. Atraktivitě jeho místa bude odpovídat i standard provedení a vybavení. Bude se jednat o bezmála sto padesát prémiových jednotek, které budou určeny náročnější klientele. Nájemní bydlení však považujeme pouze za doplněk

Pokračování na str. 44 »

Nájemní vs. vlastnické bydlení: Za jak dlouho si odbydlíte částku, kterou nárazově zaplatíte za vlastní byt?



*ceny jsou počítány pro nový byt o výměře 2+kk, 60 m², širší centrum hlavního města

**ceny jsou přepočítány dle platného kurzu ČNB k 5.2.2019, tj. 1 EUR/25,73 CZK, 1 PLN/ 6 CZK, 100 HUF/ 8,1 CZK

» Přichází čas nájemního bydlení?

Pokračování ze str. 43

toho, co jinak nabízíme. Stále se budeme věnovat hlavně projektům Chytrého bydlení,“ přiblížil plány Trigemy Radek Polák, mluvčí společnosti.

Nezahálejí ani již zavedení soukromí poskytovatelé nájemního bydlení. Ten největší z nich, Residomo, který má v portfoliu na čtyřicet tisíc nájemních bytů v Moravskoslezském a Olomouckém kraji, letos hodlá do bytového fondu, jeho oprav a rozšíření investovat více než miliardu korun. V plánu má například vybudovat až pět set nových bytů, většina z nich by měla vzniknout jako půdní nástavby na firmou vlastněných bytových domech.

„S boomem vlastnického bydlení v České republice bylo nájemní bydlení psychologicky vnímáno jako typické a vhodné pro méně majetné vrstvy či pro studenty, nikoli však pro střední třídu. To se ale v blízké budoucnosti pravděpodobně změní, protože mnoho lidí ze střední třídy v českých metropolích na vlastnické bydlení nedosáhne. Bydlet v nájmu má však i své výhody, jako je například větší flexibilita při stěhování i to, že si nájemník nemusí dělat starosti s opravami bytu. Výzkumy navíc ukazují, že takzvaní mileniálové, kteří by do roku 2025 měli tvořit převážnou část populace v produktivním věku, peníze raději investují do zážitků a svých koníčků než do cihel,“ říká Peter Noack ze společnosti Zeitgeist.

POHLED ZA HUMNA

Německo: bydlení v nájmu – v metropolích zcela běžné

Na rozdíl od České republiky vnímají obyvatelé sousedního Německa nájemní bydlení jako něco naprosto přirozeného. „V nájmu bydlí každý druhý Němec – a to napříč společenským i věkovým spektrem, od singles přes rodiny s dětmi až po seniorské páry. Oproti tomu v Česku žijí nyní v pronájmu nejčastěji lidé ve věku do třiceti let,“ porovnává situaci ve dvou zemích Peter Noack. Nájemní bydlení má v Německu dlouhou tradici: v průběhu druhé světové války byla v zemi zničena více než polovina obytné plochy, takže v poválečném období bylo nutné rostoucímu počtu obyvatel zajistit nové bydlení – a to bylo především nájemní. Podíl vlastnického bydlení zde v současnosti činí šestačtyřicet procent a ve velkých městech méně než třicet procent. V hlavním městě Berlíně se podle údajů společnosti Zeitgeist Asset Management jedná dokonce o pouhých patnáct procent. „O nájemní bydlení je dnes v německých metropolích velký zájem. Nájemce proto musí zpra-

vidla pronajímateli předložit doklad o svém příjmu a potvrzení o bezdlužnosti. Výhodou při více uchazečích o nájem je i reference od předchozího pronajímatele. Standardy německých nájemních bytů jsou na dobré úrovni – Němci tak nemusejí investovat do vlastního bytu kvůli tomu, aby vůbec mohli kvalitně bydlet. Minusem vlastnického bydlení je v Německu i to, že poplatky spojené s nákupem nemovitosti jsou poměrně vysoké: daň z nabytí nemovitosti plus notářské poplatky mohou celkem dosáhnout až patnácti procent ceny včetně zdanění. Vlastnické bydlení nyní nijak nepodporuje ani stát,“ podotýká Peter Noack.

Polsko: ceny nájmu srovnatelné s Německem

Většina obyvatel Polska preferuje bydlení v osobním vlastnictví, jehož podíl zde za posledních deset let vzrostl zhruba o pětinu. Ve svém vlastním domě či bytě tak žije přes 83 procent Poláků. „Vedle historické zkušenosti s vyvlastňováním majetku během období komunismu je tento trend v současnosti ovlivněn i vysokými cenami nájmu, které jsou srovnatelné s Německem,“ komentuje polský trh Peter Noack.

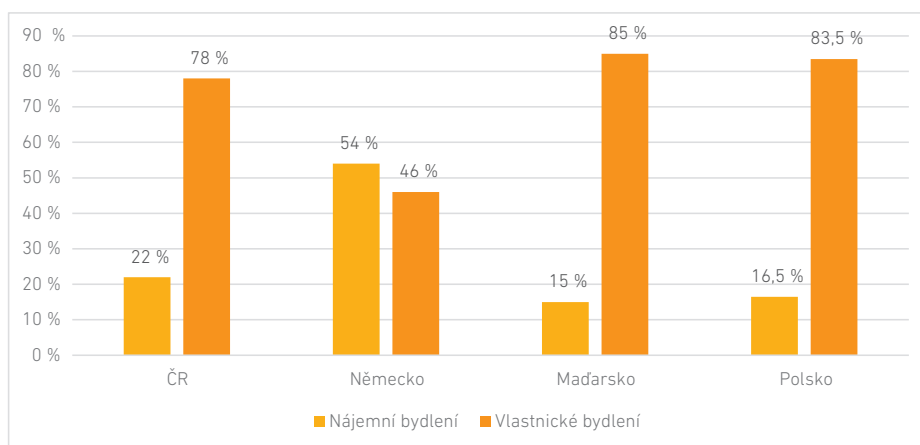
Maďarsko: podíl vlastnického bydlení je vysoký, ale snižuje se

V porovnání s Českou republikou, Polskem a Německem je v Maďarsku nejvyšší podíl těch, kdo bydlí ve vlastním bytě (přesahuje 85 %). Od roku 2012, kdy podíl vlastnického bydlení v zemi dosáhl vrcholu (okolo 90 %), ale trvale klesá. „V Maďarsku bydlí v nájmu nejčastěji lidé ve věku 18 až 35 let a také ti, kteří se častěji stěhují za prací,“ uzavírá pohled na zahraniční trhy Peter Noack.

Jana Hrabětová

Ilustrační foto: archiv redakce
RealityMIX MAGAZÍNU

Podíl nájemního a vlastnického bydlení na celkovém fondu bydlení



© Zeitgeist Asset Management. Údaje pochází ze zdrojů Statistického úřadu EU (Eurostat) a z dat Duna House transaction data 2018.

Schůzky (nejen) s architekturou

Nenechte si ujít unikátní výstavy a instalace art designu v zámeckých sálech

Křehký Mikulov 2019 – festival art designu ve střední Evropě

Festival proběhne na Mikulovském zámku o víkendu 24. až 26. května 2019.

Navštivte jedinečné architektonické skvosty města Plzně
Adolf Loos Plzeň

Soubor osmi dochovaných bytových interiérů z 30. let 20. století dává mj. nahlédnout do způsobu bydlení tehdejší židovské komunity. Jeden z nich, byt továrníka Huga Semlera (na fotografii), bude před rekonstrukcí naposledy přístupný 15. června u příležitosti Evropského dne židovské kultury.

Vstupenky nelze zakoupit na místě, pouze objednat online či zakoupit v Turistickém informačním centru.

Objevte předměty, které nás ve městě obklopují a významně ovlivňují jeho charakter, a které jsme si zvykli nevnímat
Výstava CITYBLOK

V Centru architektury a městského plánování (CAMP) v Praze 2 výstava potrvá do 30. června 2019.

Nechte se okouzlit částí světově proslulé sbírky tzv. autorského skla Uměleckoprůmyslového musea
Plejády skla 1946–2019

V Uměleckoprůmyslovém museu v Praze 1 výstava potrvá do 30. června 2019.

Vydejte se na louku v kraji pod Pálavou
Rozkvetlý archeopark

V Archeoparku Pavlov výstava věnovaná květnaté louce potrvá do 14. července 2019.

Seznamte se s ženou, která uspěla v kdysi ryze mužské profesi a vybojovala si své místo mezi významnými světovými architektky
Jiříčná v DOXU

Průřez celoživotní tvorbou architektky Evy Jiříčné u příležitosti jejího významného životního jubilea.

V Centru současného umění DOX v Praze 7 výstava potrvá do 12. srpna 2019.

Vstupte do světa ohýbaného nábytku

Thonetky – svět ohýbaného nábytku

V Oblastním muzeu na Mírovém náměstí v Litoměřicích výstava potrvá do 1. září 2019.



Poznejte geniální tvorbu architekta Jana Blažeje Santiniho, která předběhla svou dobu

Geometrie posvátného prostoru

V Domě U Černé Matky Boží na Ovocném trhu v Praze 1 výstava potrvá do 15. září 2019.

Objevte dávno zapomenutá pražská tajemství

Kamenné poklady z pražských zahrad

V barokním zámku Troja v Praze 7 výstava potrvá do 3. listopadu 2019.

Vnímejte esenciální lesní ticho a zamyslete se nad časem, který máte jen sami pro sebe a který nám všem tolik chybí
Laboratoř ticha

V Národním zemědělském muzeu v Praze 7 výstava potrvá do 31. prosince 2019.

Připravily Lucie Pilátová a Jana Hrabětová

Foto archiv redakce

Když se řekne **event** ...

Položit základní kámen, vztyčit glajchu, přestříhnout pásku, přivítat první hosty. Slavnostní akce spojené s důležitými mezníky stavby bývají pro projekt i jeho investora významným okamžikem. Pokud se takový event povede, dokáže hostům předat silné emoce. Díky nim se z nich mohou stát klienti nebo obchodní partneři.

Než však začnete podávat welcome drinky a na všechny strany rozdávat úsměvy, je potřeba zajistit nezbytné formality, vymyslet program, pozvat hosty či připravit skvělý catering. Jak takové akce vznikají? A v čem je realizace developerských eventů specifická?



AKCE NA ZELENÉ LOUCE

Když se řekne event, nejspíš si představíte luxusní prostory a akci promyšlenou do posledního detailu. V případě eventů pro realitní trh však příprava často začíná v prázdném prostoru. Nebo na staveništi – někdy i zmáčeném deštěm. „Zatímco klasický večírek plánujeme v již stojícím objektu, v suchu a teple, zde mnohdy hledíme na zelenou louku a snažíme si představit, co nám daný prostor a ještě neexistující budova vlastně umožní. A čím nás možná překvapí,” říká Kateřina Horynová, ředitelka agentury Event Arena, která patří k největším organizátorům firemních akcí u nás.

CO ŘEŠENÍ, TO ORIGINAL

Schopnost improvizace je pro pořadatele eventů klíčová ve všech fázích plánování. Zatímco v restauraci, hotelu či kongresovém centru je k dispozici veškeré zázemí, v případě developerských projektů bývají přípojky pro catering či vhodné sociální zázemí pouhým zbožným přáním. „Každé prostředí, ve kterém pracujeme, je prostě unikátní. Zajistit proud či teplé jídlo pro dvě stovky lidí tam, kde pro to zdánlivě nejsou podmínky, je pro nás výzvou. Ale řešení nalézt musíme, je to naše práce,” usmívá se Kateřina Horynová.

CHLEBÍČKY UŽ NESTAČÍ

Samotné stavby dnes pracují s nejmodernějšími technologiemi i designem. Aby akce podtrhla charakter budovy i doby, a zároveň splnila svůj účel, je její průběh ve stejné „*technologicky vychytaném duchu*“ nutností. Možná už jste někdy zhlédli finální podobu stavby ve virtuální realitě. Pro vyvolání wow efektu developeři často používají i holografické projekce. Posledním trendem na poli eventových technologií je takzvaná rozšířená realita, kdy pohled na reálný svět doplňují digitální informace. Návštěvník si tak ve vrstvách prohlíží fotografie, texty nebo celé 3D objekty související s onou nemovitostí.

KAŽDÝ EVENT JE VÝZVOU

Jak už bylo zmíněno na samém začátku, příležitostí pro event na developerském poli je hned několik. A fantazii i dobrým nápadům se meze nekladou. Lépe řečeno – jsou víc než žádoucí. Co tedy při pokládání základního kamene pod něj uložit schránku s neotřelým vzkazem pro příští generace? Nebo místo tradičního kamene vztyčit první sloup či postavit originální sochu, společnými silami zasadit vzácný strom či do země vložit zkamenělý prvek symbolizující trvalou kvalitu?



Skutečně kreativní uchopení si pak zaslouží kolaudace nových prostor či slavnostní přestřižení pásky. Už jste někdy zažili představení objektu v komplet růžové barvě? Nevěřte vlastním očím? Pak vezte, že ten zážitek opravdu stojí za to!

ZAPOMEŇTE NA IMPROVIZACI

Pokud si mají hosté z vašeho eventu odnést opravdu silné pozitivní emoce, nevyplatí se spoléhat na náhodu a říkat si, že to nějak dopadne. „*Nezapomeňte své hosty pozvat včas a dát jim prostor, aby s účastí mohli počítat. Ač se to zdá banální rada, pro zdar akce je důležité získat od pozvaných zpětnou vazbu v podobě potvrzení účasti. Snažte se event koncipovat tak, aby co nejvíc splnil očekávání, která do něj vkládáte. Ať už chcete získat klienty pro svoji nemovitost nebo svému developerskému projektu zajistit pozitivní publicitu a vaši firmě renomé pozorného hostitele, je dobré mít tento cíl stále na zřeteli,*“ dodává Kateřina Horynová.

Jana Hrabětová

Ilustrační foto: archiv Event Arena

▼ INZERCE

Portál

www.kdechcibydlet.cz

Již více než jedenáct let váš spolehlivý průvodce světem nového bydlení



Singapur: Klenot ze skla a oceli

Na letišti Singapur-Changi se otevřela unikátní zóna pro cestující i návštěvníky letiště. Hala Jewel, tedy Klenot, pocházející z architektonické dílny Moshe Safdiea, se nachází ve veřejném prostoru v bezprostřední blízkosti letiště a je postavená na myšlence velké interiérové zahrady, jež se na slunci leskne jako klenot. Kombinuje rozsáhlé zelené relaxační zóny, hrací a zábavné prvky pro děti i dospělé s nákupními zónami a food court. Desetipodlažní budova je koncipovaná jako skleník, jehož centrálním bodem je dešťový prales ve výšce 30 metrů a největší umělý interiérový vodopád Rain Vortex na světě. Ten padá do hloubky 40 metrů napříč sedmi patry. Návštěvníci budovy se mohou po lávkách procházet deštivým pralesem, čekat na ně i adrenalinový síťový most nebo obrovská skákací síť. Eventová aréna, kde se plánují koncerty a další umělecká vystoupení, pojme až tisíc lidí. Nejen pro děti jsou do prostoru instalovány skluzavky a tobogány, malí i velcí ocení bludiště z křoví nebo zrcadel. Singapurský Klenot zkrátka sází na hravé malé dítě v každém z nás.



Foto: Jewel Changi Airport Devt.



Foto: Andrew Alberts

Německo: Bauhaus má nové muzeum

V německém Výmaru bylo otevřeno muzeum Bauhausu – Bauhaus-Museum Weimar. Stalo se tak u příležitosti 100. výročí založení této umělecké školy, která své počátky spojila právě s Výmarem. Na velkorosé výstavní ploše muzea o rozloze 2 000 m² se prezentují umělecká díla, architektonické návrhy, užitékové předměty a jiné artefakty z období mezi dvěma světovými válkami a především filosofie Bauhausu, která světu přinesla zcela nový přístup k umění a jeho významu v životě člověka. Výmarské muzeum obsahuje nejstarší sbírku Bauhausu na světě. Je postavené na konceptu otevřeného setkávání a diskuze a připomíná ranou, výmarskou fázi této nejvýznamnější umělecké školy 20. století.

Itálie: Skončil milánský Design Week

Druhý dubnový týden hostil italský Milán mezinárodní setkání Milan Design Week věnované různým formám designu. Na výstavišti v Rho na okraji města se konalo několik veletrhů pod souhrnným názvem Salone del Mobile.Milano, další akce světoznámých designérských a obchodních značek probíhaly v centru města. Týdne plného originálních nápadů a technologií z oblasti designu, architektury, užitého umění a dalších se každoročně zúčastní tisíce vystavovatelů a umělců a statisíce návštěvníků. Svoji stopu v Miláně letos zanechali i Češi. Prezentovala se zde například nastupující generace českých designérů – skláři František Jungvirt a Pavel Kopřiva jr., originální porcelánka Mulier představila své porcelánové vypínače, pánský módní návrhář Vladimír Staněk kolekci business tašek a výrobci hodin svoje betonové Clockies. Českému užitému umění se věnovala i výstava Českého centra Milan,

kteřá připomínala bruselské EXPO 1958 a československý design v letech 1958–1968. Další ročník Milan Design Week se koná 21. až 26. dubna 2020. Na český víkend designu se návštěvníci mohou těšit na začátku prosince tohoto roku.



Foto: Salone del Mobile.Milano

Itálie:

Vodní stěna na italské piazzze

Britská architektonická kancelář Foster + Partners změnila charakter milánského historického náměstí. V rámci výstavby nového Apple Storu zasadila do tradiční italské piazzzy nový prvek – vodní stěnu.

Obchod architekti zabudovali do podzemí veřejného prostoru. Schody k němu vytvářejí amfiteátr s vodní opouhou – osmimetrovou skleněnou stěnou s proudící vodou, která má v návštěvnících vyvolat vzpomínku na dětskou touhu proběhnout se fontánou.

„Pracovat uprostřed italského historického náměstí je velká zodpovědnost a krásná výzva,“ říká Jony Ive, chief design officer společnosti Apple. „Zkombinovali jsme tu dva základní prvky italské piazzzy – vodu a kámen a přidali skleněný portál, který vytváří multismyslový zážitek v okamžiku, kdy návštěvník vchází do prodejny středem fontány, která jako by ho obklopovala ze všech stran.“

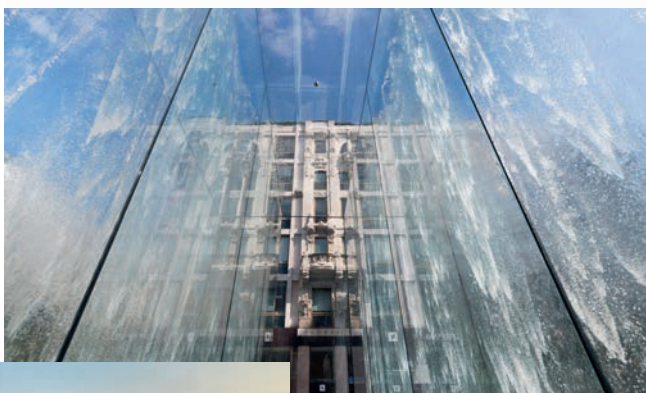


Foto: Nigel Young



Piazza je otevřená každý den po celých 24 hodin a stala se místem pro různá umělecká a kulturní vystoupení.

Britská architektonická kancelář Foster + Partners s Applem dlouhodobě spolupracuje na designu jeho speciálních obchodů – vlajkových lodí, které kombinují minimalismus s prvky lokálního designu.

V Singapuru, který si říká nejzelenější město v Asii, instalovala v prodejně udržitelné technologie, takže teď spotřebovává energii výhradně z obnovitelných zdrojů. V Macau zase její architekti prostor „storu“ zaplnili bambusem a vyvinuli hybridní materiál z kamene a skla, jež ve formě průsvitných stěn propouští okolní světlo jako papírový lampion.

Rakousko:

Krizová intervence v architektuře

V Centru architektury ve Vídni se 25. dubna otevírá výstava Critical Care. Na konkrétních projektech z celého světa ukazují, jak mohou architektonické a urbanistické koncepty efektivně přispívat k udržitelnému rozvoji světa.





















Emergency Architecture & Human Rights (EAHR); 100 školních tříd pro uprchlické děti, Za'atari Village, Jordánsko, 2017

Foto: Martina Bo Rubino

„Planeta v krizi. Země v nouzi.“ Výstava Critical Care hrozí, že lidmi způsobené ekologické a sociální katastrofy mohou z naší Země brzy udělat místo nezpůsobilé pro život. Zároveň však nabízí cesty jak pochmurné vyhlídky napravit.

Critical Care prezentuje přes dvacet aktuálních projektů z Asie, Evropy, Karibiku, USA a Latinské Ameriky, kde byly vztahy mezi ekonomikou, ekologií a lidskou prací znovu přehodnoceny a architektonická nebo urbanistická řešení přinesla zlepšení v souladu s udržitelným rozvojem.

Návštěvníci si mohou prohlédnout koncepty pro udržitelný rozvoj vesnic ohrožovaných zemětřesením v Číně, projekt na ochranu před záplavami s využitím tradičních stavebních technik v Pákistánu a Bangladéši. Uvidí i revitalizaci historických zavlažovacích systémů ve Španělsku či nové koncepty veřejného prostoru ve smíšené městské zástavbě ve Vídni, Londýně nebo Nairobi. Critical Care ukazuje jak se architektura a urbanismus mohou zasloužit o znovuoživení planety. „Oprava budoucnosti už začala,“ říkají na závěr optimisticky organizátoři výstavy.

<p>ABBEY www.abbey.cz str. 27</p> 	<p>ABF www.forarch.cz str. 13</p> 	<p>AMO www.vilyfialka.cz str. 39</p> 
<p>Avestus www.modranskyhaj.cz str. 31</p> 	<p>Best of Realty www.bestofrealty.cz str. 19</p> 	<p>Fincentrum Reality www.fincentrumreality.cz str. 2</p> 
<p>FINEP www.finep.cz str. 36–37</p> 	<p>GARTAL www.gartal.cz str. 7</p> 	<p>HAVEL & PARTNERS www.havelpartners.cz str. 17</p> 
<p>Madidou Trade www.mojezahalka.cz str. 25</p> 	<p>Natland Real Estate www.lipeneckypark.cz str. 21</p> 	<p>PROPERITY www.properity.cz str. 41</p> 
<p>Sekyra Group www.sekyragroup.cz str. 23</p> 	<p>Skanska www.parkviewbyskanska.cz str. 52</p> 	<p>T.E www.t-e.cz str. 35</p> 
<p>Trigema www.trigema.cz str. 9</p> 	<p>U.T.C. www.tresnovka.cz str. 11</p> 	<p>108 AGENCY www.108agency.cz str. 9</p> 



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 REALITY, GAUTE, LEXXUS, **EVROPA realitní kancelář**, KUZO Partners, HANZLÍKOVÁ, 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 Realit, **Bidli reality**, Comfort Ka - New, **RE/MAX** reality CZ, **108 Agency**, ARCHER, Directreality

polu, VÝBĚR REALITY, MGH - CONSULT, REALITY5, Středočeské reality, GENERAL REALITY, Prima realitní společnost, **M&M reality**, kancelář, REALPARTNERS, Ponte reality, metr2 reality, Zemanová, Realitní kancelář Donna, 4 PROPERTY, OZ, JT-H Group, Rent4Ever, Wrightová & Partner, Znojemské reality, Okno realit, FORTUNAE, VIVA Reality

ebrealty, Dai-reality, ABC **CENTURY 21** ly Reality, Eurodražby.CZ, PINK REALITY, AKTIVA REALITY, Future Reality PRAHA, FF Reality 2014, SOUKUP & PARTNERS, iReal, Muller Reality Immobilien, Green Property, Bohe- **Home Sweet Home**, mia reality, omov - realitní kancelář, REDOT, CENTRAL GROUP, Reality - Plzeň, ADVANCED Real Estate, ABA REALITY, VITOM

reality a finance, Mireal, Unicareal, 1. Chodská realitní kancelář, Realitní kancelář, Rent4Ever, Motýl Realitní společnost, Inspo realitní kancelář

www.realitymix.cz

JUST HAVE A LOOK
parkview

Workplaces by
SKANSKA

Krok za krokem
dokončujeme
klenot mezi
kancelářemi.



Skvělá
dostupnost



Inovativní
řešení



WELL a LEED
certifikace



Unikátní
architektura



Udržitelnost

Praha 4 – Pankrác | 11.000 m² volných prostor | www.parkviewbyskanska.cz | +420 739 501 756