

RealityMIX MAGAZÍN

Podzim 2019

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor
**Se Sergem
Borensteinem**
nejenom o pražském
Karlíně
str. 4–8

Trh s kanceláři
**Coworkingová centra:
Tak trochu jiný svět**
str. 10–18


Retail
**Optimistická
čísla i výhledy**
str. 36–46

Moderní nájemní bydlení v blízkosti Centrálního parku na metru „B“

- Plně vybavené byty v moderním designu
- Interiéry na míru • Rekuperace vzduchu
- Vysokorychlostní internet, Wi-Fi
- 15 minut metrem do centra Prahy

Nabízíme dispozice
od 1+kk až po 5+kk
(přímo od majitele)

www.lukaliving.cz

 734 51 51 51

Období plné inspirace a očekávání. Tak by se daly jednou větou shrnout nadcházející měsíce, nesoucí se již tradičně ve znamení odborných veletrhů a konferencí, developerských soutěží, přehlídek designu i festivalů zaměřených na architekturu...

Za všechny na tomto místě zmíníme například jubilejní 30. ročník veletrhu FOR ARCH, jehož brány se v pražských Letňanech právě otevřely, a který ve čtvrtek mimo jiné přinese i zajímavou přednášku věnovanou Smart Cities. Ve Foru Karlín tento týden proběhne i další ročník Konference reSITE. Ta letos nese podtitul Regenerate, z něhož je patrné, co bude hlavním tématem akce.

Rijnový veletrh FOR INTERIOR a poté Designblok, výběrovou přehlídku designu a módy, která letos slaví svoje již 20. narozeniny, bezesporu ocení každý milovník zajímavé a inspirativní tvorby. Obdivovatelům kvalitní architektury je pak určen Den Architektury. Festival po dobu sedmi dní probíhá od 1. října ve více než 80 městech a obcích a vydá se i k našim východním sousedům. Realitní makléři a developéři, bankéři, daňoví poradci i právníci pohybující se ve světě nemovitostí, ti všichni už určitě mají ve svých diářích i další říjnový termín – a to čtvrtek 17. 10. V ten den se totiž v Praze koná odborná konference nazvaná Real Estate Market Autumn 2019.

Ríjen a listopad jsou vůbec obdobím, kdy mají všichni lidé z realitní branže dosti napilno. Mnichovský Expo Real je veletrhem, na který se v druhém říjnovém týdnu vypraví snad každý, koho zajímají komerční nemovitosti a investice. Veletrh MAPIC se odehrává sice o trochu dál, ale kdo by se nechtěl v polovině listopadu vypravit na Azurové pobřeží a při tom se dozvědět, co je ve světě nového na poli retailu...

V diářích mnoha developerů je vyznačen i 12. listopad. To se totiž ve Foru Karlín koná slavnostní večer spojený s vyhlášením výsledků 21. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší za realit. A také 20. listopad, kdy vychází další RealityMIX MAGAZÍN. Teším se na setkání s Vámi nad jeho stránkami i na některé ze zmíněných akcí.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



Vybíráme z obsahu...

Rozhovor: Se Sergem Borensteinem nejenom o Karlíně

4-6, 8



Coworking – tak trochu jiné kanceláře

10-18

Mají developéři co nabídnout studentům?

30-33



Realitní development aneb Kdy, kým a za kolik?

25-28



Nákupní centra máme stále v oblíbě

36-47



48-49

Na vinici, festival i do luxusní garáže nahlédne rubrika Ze zahraničí



50

Den Architektury vzdá hold stylu Bauhaus i kvalitní novodobé výstavbě



RealityMIX

MAGAZÍN PODZIM 2019, ročník V.

Příloha realitního portálu



Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu **Hospodářských novin dne 18. 9. 2019**
Samostatně neprodejně (MK ČR E 22172)

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.
Dělnická 213/12
170 00 Praha 7 – Holešovice
www.realitymix.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@realitymix.cz

Titulní strana: Interiér hotelu Urban Crème, Praha 1 (developer Dafné Property, s.r.o.)

Ilustrační fotografie projektů použité v této stránce:
HubHub Palác Ara, Praha 1 (foto Jan Faulkner)
Student House Holešovice, Praha 7
ČSOB Kampus, Praha 5

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

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

Uzávěrka příjmu podkladů do magazínu
RealityMIX MAGAZÍN Podzim 2019: 4. 9. 2019

RealityMIX MAGAZÍN ZIMA 2019 vyjde 20. 11. 2019



Karlíne, tvé druhé jméno je Serge

Jazzový kytarista. Developer v New Yorku. Úspěšný ekonom. Specialista na outdoorovou reklamu. Provozovatel radiové stanice. Tím vším dnes mohl Serge Borenstein být. Mohl, ale není...

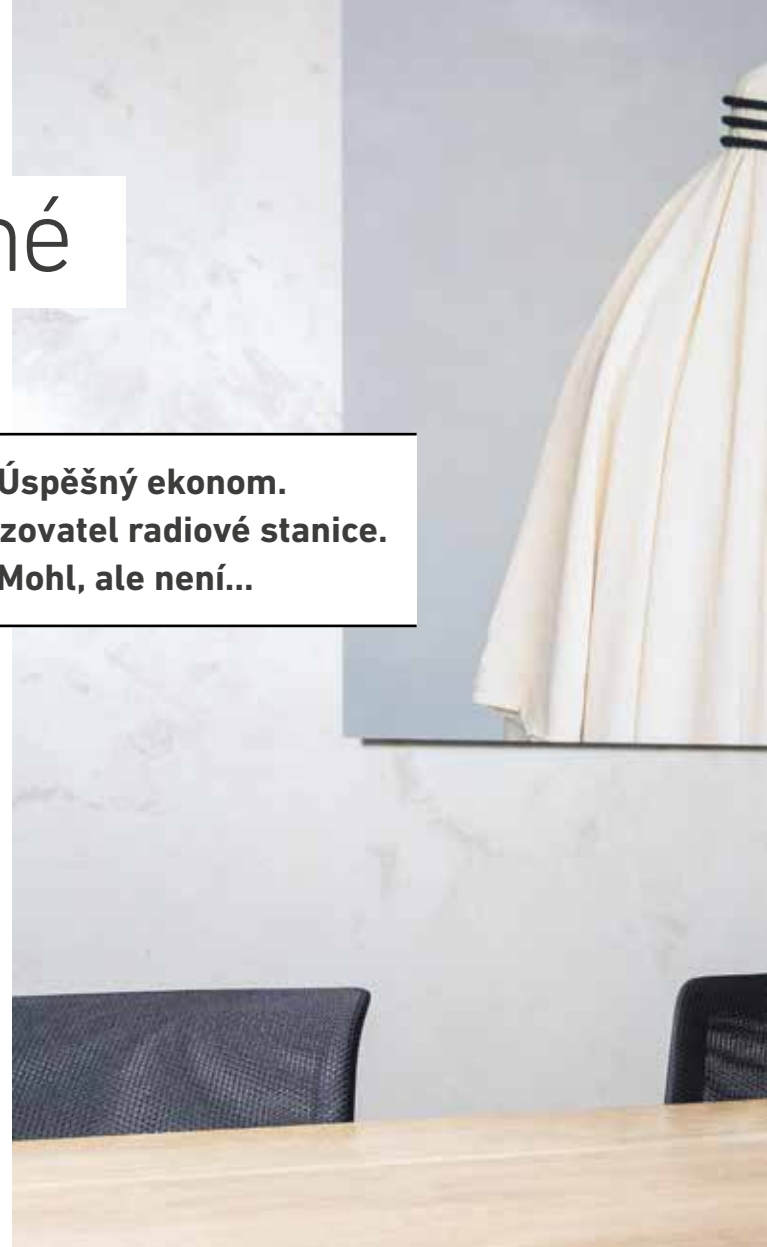
I když vlastně tak trochu tím vším přece jenom je. Kytaru bere do rukou čím dál častěji, bez znalosti ekonomie se v byznysu neobejde a nejlepší outdoorovou reklamou jsou jeho stavby. A ačkoli nevládní radiovou stanicí, „pane“ mu říká multifunkční hala Forum Karlín, kde o dobrou hudbu rozhodně není nouze. A developerem je už pěknou řádku let. I když ne za velkou louží, ale v Praze...

Vrátíte-li se ve vzpomínkách do období Vašeho příchodu do Čech, co se Vám bez velkého přemýšlení hned vybaví?

Jména Havel a Dientsbier. Musím se přiznat, že jsem hrdý na to, že jsem se s Václavem Havlem potkal, že jsem mohl být u toho, když se měnily politické poměry. Nevím, jestli si to vlastně jako člověk, který zde nevyrostl, můžu dovolit hodnotit, ale snad ano. Už tu přece jenom nějakou dobu žiji... Nerad bych byl patetický, ale jsem přesvědčený, že Václav Havel toho pro tuto zemi udělat opravdu hodně. Nechci Havla posuzovat jako prezidenta, politika, ale jako osobnost, člověka. Často cestuji a kdykoli jsem se – a v podstatě kdekoli na světě – zmínil o tom, že jsem přiletěl z České republiky, pokaždé se ozvalo Havlovo jméno. A určitě nemusím dodávat, že naprosto vždy vyvolávalo pozitivní ohlasy, sympatie... A já, věřte mi, cítil opravdovou hrdost.

Co Vás do Čech, potažmo do Prahy, vlastně přivedlo?

V roce 1989, to mi bylo čtyřicet, jsem při svém návratu z Karlových Varů domů do Belgie letěl přes Prahu a z výšky se díval na vaše hlavní město. A při pohledu shora mě zaujal právě Karlín – místo ležící téměř v centru, na vnějším břehu meandru řeky. Tedy tehdy jsem samozřejmě netušil, že se to místo jmenuje Karlín, to mi ozřejmil pilot letadla. Druhý, už „pozemský“ pohled na tuhle část Prahy tak impozantní nebyl, ale já se i tak do Karlína v podstatě hned zamiloval. A na počátku devadesátých let se do Prahy přestěhoval a začal podnikat.



Vaše jméno je mezi lidmi z branže téměř synonymem slova Karlín. Co pro Vás tato čtvrť po těch letech znamená? Stále ji milujete?

Karlín pro mne byl od počátku silné místo přímo volající po propojení historie se současností a budoucností. Když jsem sem přišel, byl jsem jím vážně uchvácen. Víte, před rokem 1988 jsem strávil čtyři měsíce v New Yorku a Karlín mi připomněl – samozřejmě v menším – South Broadway. Staré domy, „vysloužilé“ tovární objekty, zapomenutá omšelá místa – a to vše v blízkosti centra města. Když jsem poprvé procházel karlínskými ulicemi, úplně hmatatelně jsem cítil, jak by se dal proměnit, oživit. Jeho obrovský potenciál mě téměř dojímal. A dnes mohu říci, že moje pocity byly správné. I když mě od Karlína někteří zrazovali a posílali do osvědčených lokalit – třeba na Vinohrady, já si na Karlínu trval. Jsem šťastný, že jsem dal na svoji intuici. Vždyť to sama vidíte – Karlín za posledních zhruba patnáct let ušel obrovský kus cesty a stala se z něj část Prahy, v níž by chtěl každý druhý žít nebo pracovat.



Máte pravdu. Karlín znám osobně od roku 1995 a jeho neustálá proměna mě taky nepřestává překvapovat...

To ano. Ale aby to nebylo jen na mně – kolegové z branže se tu opravdu činí. Za všechny bych jmenoval například Skansku – za ní je tu vidět spousta skvělé práce.

Administrativní projekt Palác Karlín, Corso, Kotelna, Keystone, rezidenční projekty Kollárova 14, River Diamond, Cornlofts. Všechny projekty sleduji od okamžiku, kdy se začaly budovat. Víím, je těžké odpovědět na otázku, který z nich je Vaší srdeční záležitostí a proč. Ale zkuste to...

Ano, je to těžké. Všechny je mám rád v podstatě stejně. A rád bych věřil tomu, že ten z mého pohledu „nej“ je teprve přede mnou. Ve své podstatě totiž nejsem zastáncem čistě rezidenční, nebo ryze administrativní výstavby. Chtěl bych proto vybudovat projekt, v němž se prolnou všechny tyto funkce, a to včetně maloobchodní. Projekt momentálně připravujeme s architekty. Opět vyroste v Karlíně, konkrétně v Křížkové ulici

Pokračování na str. 6 »



Kotelna v Pernerově ulici

» **Karlíne, tvé druhé jméno je Serge**

Pokračování ze str. 5

nedaleko stanice metra. Po jeho dokončení Karlínu přibude více než stovka nových bytů, kanceláře i obchody. Samozřejmě bude spousta zeleně v atriu i na střešních terasách.

Všechny jmenované stavby mají společnou adresu: Karlín. Ale v posledních letech jste se přece jenom rozhodl být Karlínu trochu nevěrný a svoji pozornost zaměřil i na jiné pražské městské části. Je to jen dočasný, nebo definitivní ústup z území mezi Florencem a Invalidovnou?

Definitivní rozhodně není, tohle území je stále mojí velkou láskou, které se chci věnovat i nadále. Karlín Group zde sídlí a svým



Student House v Holešovicích



Cornlofts Šaldova v Šaldově ulici

způsobem jsme se sem vrátili i nedávnou koupí společnosti provozující Forum Karlín v Pernerově ulici. Dalo by se říci, že se pomyslný kruh uzavřel, protože Karlín Group před lety vlastnila celý blok budov, kde Forum Karlín a budova vydavatelství Economia stojí. Byla i projektovým manažerem jejich výstavby.

Mělo by být Forum Karlín po Vašem vstupu něčím jině?

Chceme samozřejmě navázat na velmi dobrou reputaci moderního multifunkčního kulturního sálu s nejlepší akustikou v Praze. Je potěšující, že některé české i mezinárodní hvězdy si v Praze přejí účinkovat pouze ve Foru Karlín. Připravujeme ale také některé novinky, o nichž budeme brzy informovat.

V jednom z rozhovorů jste zmínil areál pražské Invalidovny, kterou byste si přál zpřístupnit veřejnosti. Mění se

Vaše sny o tomto zanedbaném barokním skvostu v konkrétní plány, které se mohou časem zhmotnit?

Invalidovnu sleduji už od začátku našich aktivit v Karlíně. Byl jsem se tam podívat před povodněmi i po nich. Strašně mě mrzelo, že tato kráska byla tak dlouho opuštěná. Proto jsem rád, že se do Invalidovny vrátil život; Iniciativu Pro Invalidovnu a jejich současný program podporujeme. Pokud by v rámci projektu rekonstrukce Invalidovny, kterou připravuje NPŮ, byl prostor pro soukromého investora, rádi bychom byli jeho součástí.

Která část Prahy se podle Vás může stát takovým druhým Karlínem?

Podobně velký potenciál, jaký jsem před lety viděl v Karlíně, spatřuji na protějším břehu Vltavy, v Holešovicích. Na tuto část Prahy 7 nyní zaměřujeme svoji pozornost. Vlastníme několik pozemků v okolí stanice metra Nádraží Holešovice a už tady budujeme dům určený pro studentské bydlení. Jedná se o naprosto unikátní projekt, kolej západoevropského stříhu, která svým obyvatelům nabídne nadstandardní služby a prostor pro setkávání. A takových bychom postupně chtěli vybudovat několik.

Tématem, kterým se teď také hodně zabýváme, je co-housing, co-living. Mladí lidé dnes často nechtějí věci vlastnit, nemají problém je s podobně smýšlejícími sdílet. Ať už jsou to auta, kola nebo byty. V plánu tedy máme výstavbu projektů s malými byty, které budou primárně určeny mladým po škole, začínajícím podnikatelům. Lidem, kteří hodně cestují a nemají

Pokračování na str. 8 »

Žij podle svého!

Nejdostupnější bydlení v Praze.

Jedinečné designové jednotky v atraktivní lokalitě na Malvazinkách, nejen pro bydlení!

vbloku

by

PSN 



www.vbloku.cz

prodej@psn.cz

725 753 753

například problém svůj pražský byt sdílet s někým, kdo sem zavítá a shání na čas bydlení.

Mám kamaráda Dána, který už více než dvacet let žije v Praze. Jednou jsem se ho zeptala, co mu v Čechách chybí. A on bez zaváhání odpověděl, že moře. Co v srdci Evropy postrádá Serge Borenstein?

Těžko se mi hledá jedna konkrétní věc. Nechybí mi jídlo, pití, počasí... Spíš bych to vyjádřil asi takto: připadá mi, že lidé



jsou tu málo otevření, odvážní, mnohým chybí schopnost, nebo možná ochota přijímat nové myšlenky, neotřelé nápady. V Karlín Group pracuje okolo pětadvaceti lidí a já zaznamenávám, že ti, kteří k nám nově nastoupí, jsou v době svého příchodu jiní, než když odcházejí. Nejsm žádný guru či filozof, ale kolegové, kteří prošli naší firmou, podle mne dokáží víc naslouchat názorům jiných, jsou otevřenější novým nápadům či nevěšdním řešením.

Často se hovoří o tom, že Praha postrádá stavbu, která by v průvodcích figurovala jako nepřehlédnutelný reprezentant architektury třetího tisíciletí. Byť by v lidech vzbuzovala rozporuplné emoce. Vždyť i Tančící dům má po více než dvou desítkách let od svého vzniku mnoho svých obdivovatelů a zároveň spoustu odpůrců. Já sama

mám ve svém okolí reprezentanty obou táborů. Chybí nám odvaha, nebo se podle Vás do Prahy výškové či organické stavby, k nimž patří blob reprezentovaný Kaplického Chobotnicí, opravdu nehodí?

To podle mě hodně souvisí s mojí předchozí odpovědí. Lidem schází odvaha a otevřenost novým myšlenkám. Když cestujeme po jiných evropských městech s podobnou tradicí jako má Praha, skoro všem se ten odvážný přístup, kdy se citlivě mixuje staré s novým, líbí. Ale potom vždy slyším, že v Praze

by to nešlo. Bohužel je to i postoj lidí, kteří rozhodují o tom, jak se bude Praha vyvíjet. Je to škoda, Praha si zaslouží novou energii a tu odvážná architektura ve městě přináší.

Které metropole by nám mohly být – v odvaze dát architektům větší prostor pro fantazii – příkladem?

Z tohoto pohledu mám rád Amsterdam, Rotterdam, Kodaň... Překvapivě odvážně se rozvíjí také Bordeaux. Nedávno jsem byl v Kapském Městě a to

mě neskutečně nadchlo, právě tou odvahou v architektuře. Návštěva moderního muzea, které vzniklo z bývalého síla, je obrovský zážitek. Je to výborný příklad odvážných revitalizací industriálních budov.

Řízením osudu jste se ocitl v Praze a jméno Borenstein se stalo téměř synonymem pro Karlín. Pokud by ale při Vaší cestě z Karlových Varů nad městem panovala hustá mlha, třeba by se Vaše cesta ubírala zcela odlišným směrem. V kterém jiném městě – kdekoli na světě – byste rád žil a proč? A byl byste developerem, nebo byste se prosadil v jiném oboru?

Když jsem byl mladší, toužil jsem pracovat a žít v New Yorku. Tak bych asi byl developerem tam.

Jana Hrabětová

Foto Daniel Haas a archiv Karlín Group

realitymix.cz



VYSOKÝ ÚJEZD
U PRAHY

Pro nenahraditelné
chvilky s rodinou.



→ 5 + kk | 124 m² | od 6,3 mil Kč

→ Dokončení 2019

WWW.VysokyUjezd u Prahy.CZ

by CRESTYL



NW lounge

Coworkingová centra. Tak trochu jiný svět

Celkem 52 400 metrů čtverečních pronajimatelné plochy. Takového čísla dosáhla v první polovině letošního roku podle poradenské společnosti JLL nabídka flexibilních pracovních prostor na pražském kancelářském trhu.

Tato dynamicky se rozvíjející část trhu s administrativními plochami nabízí řadu možností jak pro profesionály na volné noze (freelancery) a začínající firmy (start-upy), tak společnosti již etablované a mezinárodní korporace. Proč se coworkingovým a také flexibilním pracovním centřům tak daří právě nyní a jak vlastně fungují?

PRACOVNÍ FLEXIBILITA

Rozmach coworkingových a flexibilních pracovních prostor souvisí s digitální transformací společnosti, s nástupem generace milleniálů a se změnou pracovních návyků směřujících k větší flexibilitě času a místa. Velkými průkopníky jsou IT společnosti, které dlouhodobě prosazují práci odkudkoliv, a které své agilní týmy průběžně doplňují o odborníky na volné noze. Všem pak nahrává ekonomický růst, během něhož mají lidé více odvahy začít podnikat a start-upy rostou rychleji. Jde o to využít příležitost, která se na trhu nabízí, a zároveň se vyhnout dlouhodobým finančním závazkům. Dnešní začínající podnikatelé se tak mohou přesunout z garáží do coworkingových center a flexibilně využívat kvalitní pracovní prostředí. A jak už bylo zmíněno, zdaleka nejde jen o freelancery a start-upy. Takzvaný flex space využívají i korporace, které sem mohou dočasně umístit části svých

Pokračování na str. 12 »

BLERIoT

PRAHA - KBELY

BYTY PRO VÁŠ ROZLET

DOKONČENÍ: ZIMA 2019

WWW.T-E.CZ

TE PREMIUM
DEVELOPMENT

týmů, a po skončení konkrétního projektu je zase rozpustit a přesunout do sídla společnosti.

„Coworkingová centra nabízejí společnostem plnou flexibilitu při pronájmu prostor ve všech aspektech. Firma není zatížena dlouhodobým pronájemem, který je v našich podmínkách standardně pět let, může kdykoli změnit svou velikost bez větších investic a přestaveb, protože to vše zajistí provozovatel coworkingu. Dynamická společnost tedy může plánovat flexibilně bez ohledu na bariéry spojené se standardním pronájemem. Dalším faktorem pak může být skutečnost, že společnosti, které mají kanceláře na okraji města, mohou prostřednictvím coworkingového prostoru poskytnout svým zaměstnancům atraktivní pracovní prostředí v centru, což může být pro řadu z nich vysoce motivační. Zároveň je možné touto alternativou zvýšit efektivitu práce zaměstnanců, protože si mohou zvolit optimální místo pro svou práci a šetřit čas spojený s dojížděním,“ uvádí Jana Vlková, Business Development Director poradenské společnosti Colliers.

JAK TO VLASTNĚ FUNGUJE?

Pronajmout si můžete buď pracovní místo ve společných kancelářích, pevné pracovní místo v oblíbené části společné kanceláře nebo také vlastní malou pracovnu. A počet pracovních míst je samozřejmě možné navyšovat a násobit. Doba pronájmu se počítá od pár hodin, přes jeden den až do měsíců. Chcete-li do coworku docházet pravidelně, vyplatí se měsíční pronájem, který za jedno pracovní místo činí v průměru pět tisíc korun plus DPH. Čím vyšší kvalita pracovního prostředí a vyšší míra individuálního komfortu, kupříkladu vlastní uzavřená kancelář, tím samozřejmě cena stoupá.

Coworkingová centra jsou pro své stálé členy otevřená v režimu 24/7, a tak můžete kdykoliv přijít, připojit počítač do všech potřebných sítí a začít pracovat. Velkou část coworkingových prostor zaujímají společenské prostory v podobě kuchyněk, útulných relaxačních zón a třeba také venkovních posezení. Pokud jste na volné noze a pracujete často samostatně, eventuálně ve vzdáleném týmu, přítomnost dalších lidí oceníte. Freelanceři se navíc na větších zakázkách spojují do projektových týmů a vzdálené vazby s podobně naladěnými lidmi jsou v rámci freelance ekonomiky velmi cenné.

Své pracovní místo si můžete v coworkingu rezervovat na pár hodin či jeden den, což se vyplatí zejména v případě, jste-li na služební cestě a nechcete práci vyřizovat z kavárny. A samozřejmě i na delší dobu až v řádu měsíců, prostě podle vlastní potřeby. Výpovědní doba u dlouhodobých kontraktů je obvykle jeden měsíc. Pronájem prostor v řádu měsíců

uzavírají především začínající firmy (start-upy) a korporace, které do coworkingových prostor dočasně přesunou svůj projektový tým. Standardní dlouhodobý pronájem přichází na řadu ve chvíli, kdy se start-up rozroste a potřebuje už větší stálé kanceláře.

IT START-UP PIPEDRIVE: Z COWORKINGU DO KANCELÁŘSKÉ BUDOVY

Česká pobočka úspěšného estonského start-upu Pipedrive, který vyvíjí globální CRM systémy, byla založena v červenci 2018 a v současné době využívá coworkingové prostory v HubHubu na pražských Příkopech. „HubHub byl v té chvíli nejnovější, nejmodernější a nejreprezentativnější coworkingový prostor v Praze. Firmám nabízel nejkomfortnější kanceláře, a to i z pohledu akustiky a prostoru. Je to pro nás důležité, protože jsme tu chtěli pořádat akce pro stovku lidí. Nejvíce oceňujeme dobrou lokalitu a reprezentativnost prostor. Je radost sem vodit kandidáty na pohovor,“ říká Tomáš Řehoř, manažer Pipedrive. V březnu příštího roku však firmu čeká stěhování. „Přesuneme se do Praga Studios v Karlíně, protože už budeme tak velcí, že coworking nedává smysl, například už bychom ani nemohli sedět pohromadě. Potřebujeme prostor customizovat více, než nám coworking umožňuje,“ vysvětluje Tomáš Řehoř.

JAK VYBRAT TEN NEJLEPŠÍ?

Obecná rada neexistuje – vždy totiž záleží na tom, co od daného prostoru očekáváte. Nezbytná je samozřejmě pečlivá prohlídka – většina coworků vám to usnadní, neboť nabízí zdarma den na zkoušku. Jste-li marketingový profesionál na volné noze, dává smysl docházet do coworku, kde jsou lidé z příbuzných oborů nebo kde působí týmy reklamních agentur. Pokud jste start-up vyvíjející aplikace pro automobilový průmysl, je dobré být na dohled Škodě Auto, která také sama části svých týmů do coworků umísťuje. Stojíte-li v čele korporace a chcete části svých zaměstnanců dopřát pro nový projekt také nové prostředí, třeba proto, abyste je vytrhli z pracovní rutiny, vyberete si ze široké nabídky prémiových coworků v různých částech Prahy.

Kromě špičkových italských káv a lahodných čajů všech myslitelných příchutí nabízí coworkingy řadu vzdělávacích a společenských programů, kterými podporují rozvoj své komunity. Můžete navštívit přednášky špiček v daném oboru, účastnit se hackathonů či využívat mentoringového programu, který zkrátí cestu k vašemu profesnímu cíli.

BUDOVA 


BBCENTRUM

VÍTEJTE OPĚT VE **FIRST CLASS** 15 600 m²



BUDOVAB.cz

Pohled zblízka

Jana Gerhátová
Standard
Excellence
Manager, Business
Link Visionary
v Praze 7



Kolik metrů čtverečních coworkingových prostor máte v Praze a v dalších městech CEE (Polsku)?

Celkově máme 20 500 metrů čtverečních, z toho 4 500 metrů čtverečních se nachází v Praze. Další pobočky jsou pak ve Varšavě, Krakově, Wroclavi a Poznani.

Budeme-li mluvit o Praze, s kterými architekty spolupracujete? Jak prostory obvykle členíte a která část coworkingu je nejoblíbenější?

Pražská pobočka Business Linku byla navržena architekty, kteří jsou podepsáni i pod ostatními pobočkami – jedná se o FBT studio & Fruit Orchard. V případě otevření další pobočky bychom určitě dali prostor spolupráci s lokálními architekty.

V holešovické budově Visionary máme k dispozici tři na sobě nezávislá patra. Každé patro má společný prostor, kuchyňku, komorní coworkingovou část, zasedací místnosti, uzamykatelné kanceláře a takzvané call boxy. V jednom z pater se nachází Business Lounge, který klienti mohou využívat pro schůzky, k relaxaci či organizaci akcí. Tento prostor je vybaven velkou

media wall, podiem a při školním uspořádání pojme přibližně stovku lidí. Výhodou jsou také dvě přilehlé terasy. Business Lounge je takovým „srdcem“ Business Linku a je asi tou nejoblíbenější částí, na kterou se ptáte.

Kdo u vás nejčastěji pracuje? Jsou to freelanceři, malé firmy o pár lidech nebo spíš korporátní týmy?

Klientelu u nás zastupují všechny zmíněné skupiny. Nabízíme nejen plně vybavený prostor, ale také maximální flexibilitu představující postupné pronajímání pracovních míst podle toho, jak se firmě daří najít na dnešním trhu práce zaměstnance, výpovědní lhůta je jeden měsíc a možnost nastěhování ihned po podpisu smlouvy. Kromě toho firma, která si zde prostory pronajme, nemusí hledat recepční, člověka, který se postará o chod kanceláře a například dostatečný přísun kvalitní kávy, úklidovou firmu nebo agenturu, která pomůže zorganizovat akci. O to vše se postaráme my, což je pro každou firmu poměrně znatelná úspora nejenom financí, ale také času a energie. To vše ocení jak freelancer, tak rostoucí týmy či korporace, které coworkingy a sdílené kanceláře vyhledávají čím dál tím častěji pro umístění svých inovačních či projektových týmů. Nemusí budovat nové drahé kanceláře a takový tým může začít fungovat víceméně ze dne na den.



Business Link

Jak se odlišujete od ostatních coworků? Čím jste výjimeční?

První, co každého při vstupu do Business Linku nejspíš upoutá, je design. Dost často slyšíme, že klienti mají pocit, že vešli do lobby designového hotelu, ne na recepci kancelářské budovy. Klienti určitě oceňují i našich devět teras. Pak je to jednoznačně profesionalita poskytovaných služeb. Samozřejmě budova jako taková nám dost pomáhá; kromě všech svých ocenění (LEED, WELL) je jistě výjimečná díky běžecké dráze na střeše, multifunkčnímu hřišti, službám typu prádelna, zdravotní poliklinika, kavárna, restaurace, mateřská školka a kolárna. A jako velkou výhodu vnímám skvělou dopravní dostupnost.

Jaká akce se vám mimořádně povedla?

Rádi podporujeme a připojujeme se k aktivitám a partnerům, kteří mají vize do budoucnosti. Nakonec vždyť my sami užíváme budovu, která se jmenuje Visionary. Díváme se na to, jaký přínos tyto akce mohou mít nejen pro naše klienty, ale i pro společnost. Podpořili jsme vznik prvního

československého blockchain akcelérátoru, kde vidíme jasný přínos byznysovému prostředí. Konaly se u nás hackathony zaměřené právě na blockchain nebo IoT, CSR udržitelná snídaneň nebo se v prostorách Business Link představovala nová řada ekologických nákupních tašek. Společně s IBM jsme uspořádali Open Innovation Days určené nejen programátorům, ale i široké veřejnosti. V rámci této akce proběhlo několik přednášek a workshopů, kde si lidé mohli vyzkoušet 3D tisk či naprogramovat chatbota.

Chystáte expanzi?

Jsmo otevřeni od října roku 2018, a tak je pro nás v tuto chvíli primární kvalita služeb, které nabízíme. Chceme, aby u nás byli klienti spokojeni a aby naše služby splňovaly často i ty nejnáročnější požadavky a my jsme byli přínosem nejen jim a jejich podnikání, ale také naší matce – společnosti Skanska. Je třeba, abychom naplnili všechna očekávání, včetně těch finančních. Zároveň se díváme na vývoj trhu a příležitosti, které může přinést.

Pokračování na str. 16 »

▼ INZERCE

2009

2019

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI JSOU PRO NÁS SRDCOVÁ ZÁLEŽITOST. JSME TÝM, KTERÝ PRÁCE BAVÍ A ROSTEME DÍKY VÁM JIŽ 10 LET.

JSME 108 AGENCY, SPECIALISTÉ NA KOMERČNÍ NEMOVITOSTI.

108

REAL ESTATE
AGENCY

PRONAJATO

2.064.103 m²

PRODÁNO

2.844.905 m²

+420 222 211 464
www.108agency.cz

Vít Řezníček Brand & Marketing Manager projektu HubHub v Praze 1



Kolik metrů čtverečních coworkingových prostor máte v Praze a v dalších městech CEE?

V Praze je to cca 6 200 metrů čtverečních, z toho přibližně 3 500 metrů čtverečních se nachází v HubHubu Na Příkopě 14 a 2 700 metrů čtverečních v HubHubu Palác ARA. Celkem v rámci všech našich HubHubů poskytujeme více než 21 000 metrů čtverečních coworkingových prostor.

Budeme-li mluvit o Praze, s kterými architekty spolupracujete? Jak prostory členíte a která část vašich coworkingů je nejoblíbenější?

V Praze působí dvě coworkingová centra HubHub, která zpracovávali různí architekti. V každé zemi klademe důraz na podporu lokálních architektů a designérů, v Praze se jedná o Studio Perspektiv (HubHub Na Příkopě 14) a Studio Reaktor (HubHub Palác ARA).

V každém HubHubu najdete v rámci pracovních míst podobnou logiku uspořádání odvíjející se od nabízených typů členství. V prostoru jsou jednak uzavřené kanceláře, ale i fix a flexi deskové zóny. V rámci HubHub Na Příkopě 14 je jedno patro vyčleněno pro speciální typ členství nazvaný TeamCell, který slouží již větším týmům a start-upům. Tyto firmy si od nás mohou kancelářskou jednotku nechat na míru upravit a přidat například interní zasedačku, kavárenský koutek a podobně.

Pracovní prostory doplňují relax zóny, "telefonní budky", zasedací místnosti, plně vybavené kuchyňky s prostory k sezení a další místa, jako jsou terasy a lounge. "Specialitou" jsou pak spací boxy v HubHub Na Příkopě 14, kde si naši členové mohou odpočinout. Při výčtu míst určených k relaxaci nemůžeme zapomenout na "game room" vybavený herní konzolí PlayStation a virtuální realitou,

kulečnick, stolní fotbálek a další. Oba české HubHuby pak nabízejí i oblíbené eventové prostory pro interní i externí akce. Ten v HubHub Palác ARA pak bude brzy rozšířen i o služby bistra pro naše členy (samotný prostor bistra je zatím využíván jako kuchyňka a místo pro catering).

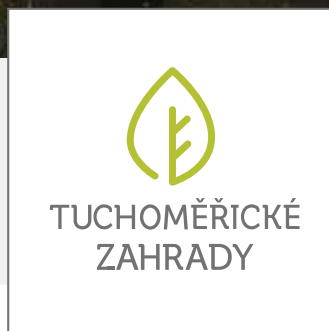
Z podstaty fungování coworkingu je těžké určit jeden oblíbený prostor, ale srdce nejednoho coworkera si určitě získala naše komunitní kuchyňka vybavená pípou na pivo a prosecco. Když pomíneme práci, tak jsou velmi oblíbené i eventové prostory, v nichž probíhá řada vzdělávacích akcí pořádaných přímo HubHubem a dalšími subjekty. V létě jsou pak hojně navštěvované terasy – v rámci HubHubu Palác ARA 2 máme jednu s krásným výhledem na Pražský hrad, Petřín a okolí, druhá pak směřuje do ulice 28. října a centra Prahy. V HubHubu Na Příkopě 14 je to "atriová" terasa vybavená posezením a houpacími sítěmi.

Kdo u vás nejčastěji pracuje – freelanceři, malé firmy o pár lidech nebo korporátní týmy?

V zásadě jste vyjmenovala všechny hlavní skupiny. Nejčastěji u nás potkáte zavedené a rostoucí start-upy, nicméně jsou doplněny právě freelancery a korporátními týmy (jde například o inovační týmy vyčleněné z klasického korporátu – např. InnovEYtion Hub ze společnosti EY). Zaměřeni je především na oblast "tech" – ať už jsou to vývojáři, fintechové start-upy či další. Můžeme říci, že u nás sedí česká i mezinárodní špička působící v této oblasti. Všechny uvedené skupiny se vzájemně doplňují a vytvářejí tak unikátní "ekosystém", který se snažíme udržovat a stimulovat k dalšímu růstu.







HubHub Palác ARA



www.gartal.cz

TUCHOMĚŘICKÉ ZAHRADY

Nové byty u Prahy 6

-  2+kk od 3.6 mil. Kč
-  Bydlení v přírodě
-  Soukromé předzahrádky
-  Skvělá dostupnost do centra Prahy

Jak se odlišujete od ostatních coworků? Čím jste výjimeční?

Právě "tech" zaměřením a zmíněným unikátním tech "ekosystémem" s mezinárodní působností. HubHub je na českém trhu přibližně rok a i za tak krátkou dobu se stal centrem špičkových českých i zahraničních tech start-upů. Jako příklad můžeme jmenovat podle žebříčku Forbes aktuálně nejlepší český start-up Productboard, estonský start-up Pipedrive, který podle žebříčku Financial Times patří mezi nejrychleji rostoucí evropské firmy, anebo společnost Revolut.

HubHub stojí na třech pilířích, v rámci nichž se v mnoha věcech odlišuje od jiných coworků. V případě pilíře Prostor je to fakt, že prostory HubHubu jsou designové, vybavením prémiové a nacházejí se ve špičkových lokalitách. Druhým pilířem je Komunita, kde tvoříme především "centrum inovací", díky naší kvalitní "tech" komunitě, které pomáháme k růstu nejenom komunitními i externími eventy, networkingem, možnostmi mentoringu a mezinárodní působností, ale i vzděláváním, což je třetí pilíř. Jedná se o naše vlastní eventy pro komunitu i veřejnost, které pokrývají aktuální témata jako je AI, Big Data, Machine Learning a tak dále. V podstatě jsou to mezery, které vzdělávací instituce nejsou schopny dostatečně rychle

pokryt. Zde spolupracujeme se zkušenými spíčky v daných oblastech – jedná se například o lidi z Kiwi.com, EY, IBM, ale i od našich úspěšných členů. Pořádáme přednášky, ale i menší workshopy, po jejichž absolvování je člověk schopný se v dané oblasti orientovat.

Jaká akce se vám mimořádně povedla?

V pražských HubHubech se řada zajímavých akcí koná prakticky každý týden. Od nominací E.ON Globe Awards, přes akce společností Facebook, Google, workshopy s ELAI, až po do hloubky jdoucí diskuzní setkání a úspěšné meet-upy, například i našich členů Productboard a Pipedrive. Rád bych zmínil, že se jedná o celý zaběhnutý ekosystém, je tedy těžké vybrat jednu akci. Tento "ekosystém" přitahuje pozornost korporátní sféry, NGOs, studentů, VŠ a především start-upů. Díky našim vzdělávacím eventům se tvoří komunita, která se vzájemně doplňuje a společně roste.

Budete v Praze dále expandovat?

V tuto chvíli se plně soustředíme na naše dvě lokality, z nichž HubHub Palác ARA je čerstvě otevřený (červen 2019). Pokud by nastolený trend pokračoval a o prostory bude i nadále velký zájem, logicky bychom se myšlenky na rozšíření nebránili.

PROVOZOVATELÉ FLEXIBILNÍCH PRACOVNÍCH PROSTOR V PRAZE

Zatímco ještě před dvěma lety se na realitních konferencích mluvilo o coworkingu jako o módní vlně bez solidních ekonomických základů, jakmile začaly coworky přitahovat korporátní klientelu, zabývalo se v oku nejednomu developerovi. Dnes jsou tato centra mnohdy mezi prvními nájemci špičkových kancelářských budov v Praze. Rozvoji trhu přispěl také fakt, že roli zprostředkovatelů převzali renomovaní provozovatelé malých plně vybavených kanceláří, kteří jsou pro developera, a následně realitního investora, garantem pravidelného příjmu. K těm nejvýznamnějším v současnosti patří Scott & Weber (v Praze má aktuálně pět otevřených poboček), New Work (dvě pobočky) a IWG s konceptem Spaces (aktuálně jedna pobočka a tři další v pokročilé fázi výstavby). Štikou, která bezesporu rozčeří tuzemské vody, je americká společnost WeWork. Ta letos v září otevřela na šesti patrech kancelářské budovy Drn svoji pobočku pro 1 100 lidí a chystá další expanzi.

„Pozitivní přínos coworkingových center pro trh kanceláří v Praze spočívá především v rozšíření nabídky prostor, které

poskytují atraktivní design, komunitní setkávání a umožňují flexibilitu pronájmu. To je pro trh výborné, protože klientům to umožní zvolit si alternativu řešení kanceláří na míru. Zároveň centra přispěla k určitému posunu v přístupu developerů k plánování společných prostor jejich kancelářských budov, kdy je mnohem více zdůrazněna možnost práce a užívání těchto prostor zaměstnanci nájemců,“ uzavírá Jana Vlková.

Zahraníční korporace, které využívají centra WeWork v západní Evropě

- Banka HSBC využívá 1 100 pracovních míst v centru WeWork Southbank v Londýně.
- Banka RBS využívá 300 pracovních míst v centru WeWork Devonshire Square v Londýně.
- Londýnská pobočka společnosti Facebook využívá 1 200 m² ve WeWork Shaftesbury Avenue.
- Cisco Meraki si pronajímá 1 000 m² v pobočce WeWork v Bishopgate v Londýně.

Zdroj: Report Flex Space 2019, poradenská společnost JLL



NOVÉ KANCELÁŘE NA PRAZE 4

Hledáte výjimečné prostory pro sídlo vaší společnosti se skvělou dopravní dostupností a nadstandardním zázemím pro vaše zaměstnance?

Staňte se součástí nového projektu Mayhouse a k dispozici vám bude:

- ◇ Střešní **terasa** s impozantním výhledem na panorama Prahy
- ◇ Soukromé **fitness** a kolárna
- ◇ **Coworkingová** zóna se samoobslužným kávovým pultem
- ◇ Podzemní **garáže** včetně dobíjecích stanic pro elektromobily



Nová centrála ČSOB v Praze 5

V čem spočívá **kouzlo BIM 5D?**

Porovnáme-li automobilový průmysl a stavebnictví, je na první pohled patrný rozdíl v tom, jakým způsobem oba tradiční průmyslové obory přijímají změny spojené s digitální transformací. Zatímco automobilky se proměnily ve společnosti, které obrovské množství dat aktivně sbírají, vyhodnocují a následně převádějí do vývoje a výroby jednotlivých modelů, stavebnictví je – až na pár čestných výjimek – stále jakoby zakleté v papíru. Některá staveniště tak občas připomínají hru na slepou bábu.

Na neefektivitu stavebnictví upozorňoval už v roce 2014 při své návštěvě České republiky britský profesor Stephen Lockley, přední odborník na informační modelování budov (BIM). Zmiňoval zejména to, že 92 procent klientů považuje výkresovou 2D dokumentaci za nedostatečnou, 37 procent materiálu použitého na stavbě se stává odpadem, 30 procent staveb je dražších, než byl původní předpoklad, a 10 procent ceny projektu připadne na jeho změny.

Cestou, jak do procesu navrhování, realizace a správy nemovitostí vložit větší přesnost a zohlednit také časové a finanční

hledisko, je informační systém budovy tzv. BIM (Building Information Modelling) ve své nejrozšířenější verzi 5D. Největší budovou, která kompletním procesem prošla, je nová centrála ČSOB v Praze – Radlicích. Byla projektována, realizována a je také spravována v systému BIM.

CO JE TO BIM 5D?

BIM 5D je informační model budovy zahrnující 3D vizualizace budovy, který zároveň sleduje další klíčová kritéria: čas a peníze. K plně digitalizovaným datům mají přístup všichni

Pokračování na str. 22 »



Nové byty chytře...

Nová „Nuselská“ je přírůstek rezidenčního konceptu společnosti Trigema.

Do konce roku 2020 vznikne na území bývalého areálu Nuselských mlékáren bytový komplex se 146 jednotkami. Nová „Nuselská“ patří do konceptu Trigema Chytré bydlení. Další informace na www.chytre-bydleni.com nebo na lince 800 340 350.

PENB: B Více informací naleznete na www.nova-nuselska.cz

Informace zobrazené v této inzerci nejsou návrhem na uzavření smlouvy. Poskytnutí uvedených produktů nebo služeb je vázáno na splnění dalších podmínek, které Vám ochotně sdělíme v našem prodejním centru.

 **trigema**
chytré bydlení

» V čem spočívá kouzlo BIM 5D?

Pokračování ze str. 20

členové realizačního týmu (investor, architekt, projektant a odborné stavební profese). Dojde-li v jakékoli digitalizované fázi navrhování a výstavby k úpravě, model vše přepočítá a ukáže, jak daná změna ovlivní termín dokončení a schválený rozpočet. Investor (developer, veřejný sektor ale i soukromá osoba) tak hned ví, jak mu daná změna může prodražit a prodloužit stavbu.

V současné době s BIM pracují přední developerské společnosti – například Skanska nebo Penta Real Estate. První vlaštovky vidíme také na straně veřejného sektoru: v BIM byla letos v červnu úspěšně realizována nová školní tělocvična za 90 milionů korun v Třinci a v BIM se připravuje také nové sídlo NKÚ v pražských Holešovicích. Navíc od roku 2022 by měly být všechny nadlimitní zakázky zadávané státem či veřejnoprávními institucemi realizovány v BIM.

JAKÉ JSOU PŘEDNOSTI BIM 5D?

Na výhody informačního modelu budovy BIM 5D jsme se zeptali Martina Malého, ředitele projekční kanceláře ARCHCOM, která se na tuto nejrozšířenější verzi BIM specializuje.



Co považujete za největší výhody BIM 5D?

Přednosti jsou z mého pohledu projektanta a projektového manažera dvě: zaprvé schopnost propojit zdánlivě nesourodá data do jednoho virtuálního modelu stavby, eventuálně technologického celku, a zadruhé skutečná kooperace týmu na stavebním projektu v reálném čase.



Budova FIVE v Praze 5, developer: Skanska

Jakou to má výhodu pro developera a pro dodavatele?

V první řadě je to propojení virtuálního modelu stavby s finančními hledisky projektu (cost management, stavební rozpočtování, změnové řízení). Dále bych zdůraznil prokazatelně větší preciznost a spolehlivost dat ve výkazech výměr, detailech, sledování kvality a dokumentace. Vše je v podstatě on-line. Nezanedbatelný význam má také zrychlení procesů změnového řízení a koordinace na stavbě, což jsou dvě základní komplikace všech staveb kdekoli na světě.

Co se Vám v praxi nejvíc osvědčilo?

Jednoznačně zavedení principu virtuálního modelu BIM 5D už od fáze koncepční studie, protože následné úpravy projekt v podstatě jen zpřesňují. Projektant je schopen investorům a konzultantům podávat průběžné informace o finanční nákladovosti a vytvářet variantní řešení projektu. Spolupráce a koordinace několika geograficky vzdálených projekčních týmů je plynulá, okamžitá a s minimem klasických komunikačních šumů.

Co byste doporučil developerům/dodavatelům při přechodu na BIM? Na co se nejvíc připravit, jaké jsou největší rozdíly oproti papíru?

Je to především o mentálním nastavení každého účastníka výstavby, aby byl schopen efektivně spolupracovat ve virtuálním modelu. Hlavní činností celého týmu je s danými kapacitami zkoordinovat developera, investora a vnější prostředí tak, aby realizoval řešení vhodné po cenové, technické i provozní stránce. A k tomu BIM 5D virtuální model pomáhá. Usnadňuje koordinaci a změny online.

Jak je možné BIM využít v rámci dlouhodobé správy budovy?

Jedním z cílů BIM standardu je zjednodušit přechody mezi jednotlivými fázemi stavebního projektu, tedy i mezi dokončením stavební výroby a uvedením díla do provozu. BIM řešení je schopno nést ve virtuální podobě veškerá možná data o jednotlivých konstrukcích, materiálech, výrobcích, požadavcích na uživatele, dokumentaci a podobně, a udržovat to v jedné databázi pro potřeby profesionální správy budovy (FM). Proto není správná otázka, jak je možné využít BIM pro FM, ale proč ho ještě FM subjekty nepoužívají v měřítku, v jakém je dnes připravený k použití?

*(hrab)**Ilustrační foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU*

▼ INZERCE



REZIDENCE
CHURCHILL

LEXXUS
-NORTON

► Prestižní adresa na pražských Vinohradech pyšnicí se úžasným výhledem na Staré Město, Hradčany a Národní muzeum. Tento impozantní až romantický výhled poskytnou prémiové byty v Rezidenci Churchill v Italské ulici v Praze 2.

► Nadčasová architektura a vysoký standard kombinuje ušlechtilé přírodní materiály - kámen a dřevo - s kovovými prvky. Předpokládané dokončení 05/2020.

Realitní trh očima...

... Marcela Sourala, předsedy představenstva společnosti Trigema

Odzrazil se domácí realitní trh již konečně ode dna? Tak tuto otázku dostávám v poslední době celkem pravidelně. Odpověď na ni však není jednoznačná.

O tom, že podnikat u nás v developmentu je rizikové, se shodnu asi s většinou kolegů z oboru. Zdlouhavé povoloovací procesy a nedostatečný právní rámec jsou pro každého realitního investora stresující. Na startu většiny developerských projektů dopředu přesně nevíte, jaké budou za několik let podmínky na trhu. Pokud se vám ovšem podaří projekt vůbec povolit. Aktuální znalost preference budoucích zájemců o nemovitosti je pro přípravu každého projektu klíčová! Nehledě na informace jaká bude aktuální nálada na realitním trhu, popřípadě v celé ekonomice.

Zároveň s tím se musíte vyrovnávat s dalšími problémy. V poslední době je to maximální vytíženost kapacit stavebních firem, kterým chybí zkušení pracovníci s dovedností stavět nové bytové domy.

Češi se do stavebních profesí nehrnou. Místní pracovní trh zároveň není příliš otevřený, což brání přílivu většího počtu pracovníků ze zahraničí. Výsledkem je tlak na zvyšování cen stavebních prací.

Pro české prostředí je navíc bohužel typické přesouvání odpovědnosti na jiné a odkládání řešení problémů.

Apeluji především na politickou reprezentaci, aby si uvědomila, že tvůrcem zákonů, vyhlášek a úředních postupů ve



státní správě a samosprávě je ona, politická reprezentace. A bez rychlého zásahu politiků se bohužel situace na bytovém trhu neobrátil k lepšímu ani v řádu několika příštích let.

Často se hovoří o tom, že současným politikům chybí vize. Pro územní rozvoj to platí dvojnásob. Budou-li dlouhodobě nastavena jednoznačná a neměnná pravidla, podle nichž budou moci nové projekty investoři plánovat, projektovat a stavět, bude se i situace na bytovém trhu stabilizovat.

Právo na životní úroveň ukládá státu povinnost přijímat opatření, která vedou k zajištění bydlení, stravy, lékařské pomoci atd.

Čeho je málo, to je drahé. Developeri mají v přípravné fázi a povolovacím procesu zablokovány desetitisíce nových bytů. Nechte nás stavět a bytů bude dostatek.

Marcel Soural

▼ INZERCE

POTŘICÁTÉ

MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH
POMÁHÁME VAŠIM SNŮM...

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

17.-21. 9. 2019





Kdy, kým a za kolik?

Podnikání v realitním developmentu nikdy nebyla procházka pověstnou růžovou zahradou, nicméně v posledních letech se situace, navzdory ekonomickému růstu, přiostrňuje.

Přípravy projektu, kdy developeři během dlouhého schvalovacího řízení ladí výslednou podobu svého projektu, trvají roky. Průměrná doba získání stavebního povolení v Praze činí deset let, a tak stavitel mnohdy ani netuší, v jaké fázi ekonomického cyklu bude moci stavět, kdy opravdu stavbu dokončí a jaká bude v dané době na trhu panovat nálada a tím pádem poptávka po jím vybudovaných prostorech.

K této již tradiční nejistotě se v posledních letech přidala ještě další proměnná v podobě rychle rostoucích nákladů: od cen pozemků, přes ceny stavebních materiálů až po ceny stavebních prací. A jejich nedostatek se v případě dvou posledně

jmenovaných projevuje dlouhými čekacími lhůtami na dodávku materiálu či vynucených přestávkách v realizaci. I kdyby dnes stavební úřady mávnutím kouzelného proutku vydaly všechna stavební povolení, na která stavebníci roky čekají, výstavba se stejně nerozjede, protože na trhu chybí lidé (stavební dělníci i odborné profese) a výrobci stavebního materiálu jsou na hranici svých produkčních kapacit. Ti menší spíš už za ní. „Často slyším, že po technické stránce by výrobci uměli vyprodukovat větší množství stavebního materiálu, ale na další směnu už jednoduše neseženou lidi. Nedostatek pracovní síly přeneseně zdražuje i stavební materiál,“ podotýká Eduard Forejt, Business Development Director developerské společnosti Passerinvest Group.

DESETILETÍ ŘEČÍ ČÍSEL

Petra Cuřínová, vedoucí oddělení statistiky stavebnictví a bytové výstavby ČSÚ, shrnula průběh posledních deseti let slovy: „Po vrcholu v letech 2007 a 2008 následoval logický pokles, který prohloubila ekonomická krize. Stavebnictví se k opětovnému růstu vrátilo až v letech 2014 a 2015. V té době byl hlavním

Pokračování na str. 26 »

» **Kdy, kým a za kolik?**

Pokračování ze str. 25

tahounem sektoru rychlý růst inženýrského stavitelství, za kterým stály zejména veřejné zakázky a dočerpávání evropských fondů. V roce 2017, kdy stavební produkce rostla, se to změnilo a do vedení se dostalo pozemní stavitelství. V roce 2018 dosáhla stavební produkce velmi dobrých výsledků, kdy reálně meziročně rostla o 9,2 procenta. V prvních šesti měsících roku 2019 pak výrazněji rostlo inženýrské stavitelství (+6,2 %) vůči pozemnímu stavitelství (+2,2 %). V indexu stavební produkce se nacházíme se zhruba na úrovni roku 2010.“

CIHLY, BETON, ASFALT

Z průzkumu ČTK, provedeném v březnu roku 2019 mezi tuzemskými stavebními firmami s minimálním ročním obratem pět miliard korun, vyplývá, že všichni přední výrobci stavebnin na počátku roku zvýšili ceny v rozmezí pěti až třiceti procent v závislosti na druhu a kvalitě poptávaného materiálu. Největší poptávka byla po asfaltu, betonu a cihlách. K největším nárůstům ceny došlo u asfaltu, do něhož se promítá zvýšení cen základní výrobní suroviny ropy. Podle Františka Fryše, jednatele společnosti Swietelsky stavební, cena meziročně

ceny písku, kameniva a cementu. Firma také musela reagovat na vyšší ceny energií a rostoucí mzdy zaměstnanců.

Pokud je to možné, jistí se stavební firmy tím, že mají více zdrojů stavebního materiálu, aby byly schopné své zakázky dokončit včas. „Bud' zasmluvňujeme dlouho dopředu, nebo využíváme svoji dceřinou společnost Metrostav stavebniny, která drží materiál skladem. Případně najímáme subdodavatele, kteří materiálem disponují, a tudíž je jeho dostupnost na jejich zodpovědnost,“ říká Vojtěch Kostiha, tiskový mluvčí firmy Metrostav.

Třetím stavebním materiálem, jehož ceny v důsledku převisu poptávky nad nabídkou rostou, je zdivo, především cihly. Podle Cihlářského svazu Čech a Moravy se od loňského podzimu zvýšily ceny zdiva od dvanácti do dvaceti procent, nejvíce se zdražení projevilo u cihel. Podle názoru členů Svazu nejsou však ceny cihel ještě na svém maximu. „Vyšší ceny cihel neovlivní rozhodování investora, zda stavět či nikoliv. Navíc lze jen těžko očekávat významný pokles jejich cen, které se teprve v loňském roce dostaly na úroveň roku 2007 a zdaleka tak neodrážejí nárůsty cen práce, energií a emisních povolenek,“ podotýká Petr Stejskal, obchodní ředitel společnosti Heluz.



vzrostla o 15 procent na 8 500 korun za tunu. A pokles nelze očekávat. „V první polovině roku je složité kalkulovat ceny u staveb, které se budou provádět na podzim, a odhadovat vývoj nákladových cen. Předzásobení u této komodity není možné,“ vysvětluje František Fryš.

„Ceny našich výrobků jsme v závislosti na typu produktu zvýšili o pět až pětadvacet procent,“ potvrdil trend Marek Matějka, obchodní ředitel společnosti CS Beton, která patří na tuzemském trhu k těm největším. Za růstem cen betonu stojí zvyšující se

KRÁLOVSTVÍ ZA... STAVEBNÍHO DĚLNÍKA

Není tajemstvím, že se české stavebnictví v poslední dekádě potýká s nedostatkem pracovní síly. V důsledku ekonomické krize z něj trvale odešla asi desetina pracovníků, které nikdo nenahradil. Firmy se tak přetahují jak o stavební dělníky, tak specializované profese. A mzdy a ceny stavebních prací stoupají. Podle Terezy Miloty Mitošinkové, tiskové mluvčí společnosti Skanska, její firma eviduje největší nárůst u cen za provedenou práci. Zejména se jedná o takzvané mokré procesy, jako je zdění

Pokračování na str. 28 »

POSLEDNÍ VOLNÉ BYTY

K NASTĚHOVÁNÍ PODZIM 2019

3+kk, 67 m², 5,2 mil. Kč

2+kk, 50 m², 3,8 mil. Kč

 Element **Letňany**

www.element-letnany.cz

 **geosan**
DEVELOPMENT

 **800 213 215**

www.pozemkyupodebrad.cz

POZEMKY
U PODĚBRAD

Choťánky

Kompletně zasítované pozemky vč. veřejného osvětlení a komunikací
Ceny pozemků již od 1,8 mil. Kč vč. DPH

» **Kdy, kým a za kolik?**

Pokračování ze str. 26

či omítání, nebo technologické montáže. „Zde ceny meziročně vzrostly o třicet až padesát procent. Nedostatek pracovní síly přetrvává,“ dodává Mitošinková.

Za růstem cen stavebních prací je podle Vojtěcha Kostihy z Metrostavu zejména inflace (3 %) zapříčiněná intervencemi ČNB v neprospěch koruny a následné předzásobení ekonomiky českou měnou. Dále pak nárůst mezd (především v Praze až 8 % ročně) a růst poptávky po stavebních pracích zejména u developerských projektů.

Například Metrostav dlouhodobě udržuje stabilní stav svých kmenových zaměstnanců – ve Skupině Metrostav je to cca pět tisíc zaměstnanců, v samotném Metrostavu se jedná o cca tři tisíce zaměstnanců, ty nové získává jak díky nadstandardní spolupráci s tuzemskými vysokými školami (ČVUT, VŠB a VŠE), tak podporuje učně ze středních odborných učilišť. Personální situaci v českém stavebnictví by podle Vojtěcha Kostihy pomohla řešit integrace Ukrajiny do Evropské unie. „Aktuální nezaměstnanost na Ukrajině čítá osmadvacet procent, a pokud by se tam vrátili všichni pracovníci působící v zahraničí, dosahovala by tamní nezaměstnanost padesáti procent. Zaměstnat mnohdy spolehlivé a šikovné Ukrajince je však velmi problematické,“ dodává s povzdechem Kostihá.

DOPADY NA REALITNÍ TRH

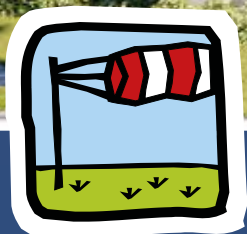
„Je očividné, že zdražování bytů, ale i zvyšování nájmu ve všech sektorech, je jedním z důsledků zvýšené ceny vstupů. Ještě větší problém však vidím v tom, že při současných cenách staveb se nejeden projekt stává ekonomicky nerealizovatelný. Kanceláře,

sklady či obchodní plochy mají šanci vyrovnávat zvýšení cen staveb zvyšováním nájmu, ale ceny a pronájmy bytů již narážejí na svůj strop, a zvýšené stavební náklady nemusí rozpočty projektů unést. Zaznamenal jsem již několik projektů, kdy developer odkládá realizaci bytového projektu na „bezpečnější dobu“. V regionech bude brzy situace ještě horší, protože například v Mladé Boleslavi není kupní síla na to, aby si lidé pořizovali byt za osmdesát tisíc korun za metr čtvereční. To je zhruba hodnota, za kolik byste tam potřebovali při současných cenách staveb prodávat, abyste jako developer nebyli v záporných číslech. Tato situace logicky povede ke snižování kvality projektů, protože se při limitovaných prodejních cenách bude hledat úspora na stavbě, která je již dnes hodně efektivní. Ve městech, kde nelze stavět byty bez podzemního parkingu, však prostor pro velké úspory není, a tak hrozí spíše další zpomalení trhu, tedy ještě větší nedostatek nových bytů,“ říká Eduard Forejt ze společnosti Passerinvest Group. „Řešením neúměrného nárůstu cen v bydlení může být i snížení, či ještě lépe zrušení DPH, která dnes zatěžuje každý byt minimálně patnácti procenty. A to nemluvíme o všech ostatních daních, které stavby cenově zatěžují a promítají se do prodejní ceny bytu či výše nájmu. Obávám se však, že náprava, respektive řešení reálné krize stavebnictví, je na úrovni státní politiky, kde je sice snaha k řešení viditelná například při přípravě nového stavebního zákona, nicméně rychle prosazení dalších změn, které by stavebnictví pomohly, je zřejmě nereálné. A to mě naplňuje skepsí, že ještě pár let nejspíše lépe nebude,“ uzavírá svou úvahu Eduard Forejt.

Markéta Miková

Ilustrační foto Shutterstock





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



Projekt je umístěn na rovinatém pozemku v intravilánu obce Horoměřice při severozápadní hranici hlavního města Prahy. Přestože je projekt situován do klidné rezidenční lokality obklopené množstvím zeleně, je dopravní dostupnost širšího centra Prahy, zejména Prahy 6 a pražského okruhu, výborná. Obec Horoměřice je propojena na pražské metro, resp. pražskou MHD autobusovými linkami v rámci PID. Stanice metra Bořislavka (trasa A) je dostupná autobusem za cca 10 minut. Obec disponuje pestrou občanskou vybaveností. Autorem architektonického návrhu je atelier A8000.

Prodejci:

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

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

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

Developer:

 **Abbey**
Značka kvalitního bydlení

www.abbey.cz



Unicity Plzeň

Kam, studente, **hlavu složíš?**

Míst na kolejích je málo, a pokud už jsou, jejich kvalita je často nedostačující. Není proto divu, že mezi vysokoškoláky roste zájem o sdílené pronájmy bytů. Trh však přináší i jiné řešení – ubytování ve studentských domech a kampusech.

Už za pár dní zahájí vysokoškolští studenti nový akademický rok, mnohdy na univerzitě vzdálené stovky kilometrů od jejich domova. Zajistit si bydlení v místě studia, nebo alespoň v rozumné vzdálenosti, je však pro řadu z nich oříškem. Podle údajů Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR z ledna 2019 se na českých veřejných a soukromých vysokých

školách vzdělávalo přes 290 tisíc studentů, z toho téměř 45 tisíc zahraničních. Nabídka studentského bydlení ale v posledních letech ani zdaleka nepokrývá zvyšující se poptávku a i rostoucí nároky studentů na komfort. A to nejen v Praze, na kterou podle MŠMT připadá více než 110 tisíc studentů, ale i v dalších univerzitních městech – od Plzně až po Brno.

▼ INZERCE



Třešňovka.cz



NOVÉ RODINNÉ DOMY KOUSEK OD PRAHY

**Kvalitní, nízkoenergetické domy
Kutná Hora**

Bydlete hned i bez hypotéky

www.tresnovka.cz



Student House Holešovice

Podle analýz je hlavní město České republiky na třetím místě v žebříčku metropolí s největším nedostatkem bydlení pro studenty v rámci celého regionu CEE, a to hned za Varšavou a Budapeští: studentům je zde v současné době k dispozici jen necelých 26 tisíc lůžek. Většina z nich se nachází ve

starších, dosud nezrekonstruovaných budovách, které patří veřejným vzdělávacím institucím. Soukromého vlastníka má pouhých pět procent celkové ubytovací kapacity. Množství studentů v metropoli má navíc růst i v dalších letech, mimo jiné v důsledku zvyšujícího se počtu těch, kteří přicházejí ze zahraničí.

KOLEJ? RETRO V 21. STOLETÍ

První dotaz zájemce o studentské bydlení obvykle směřuje na kolej. A leckdy odchází zklamán – univerzity totiž často nezvládnou uspokojit všechny zájemce. A to i přesto, že jedna sprcha na patře, umakartové jádro, sektorový nábytek, profukující okna, opadávající omítka či nedostatečná kapacita wi-fi není retro, ale mnohdy prostá realita dnešního kolejního bydlení. MŠMT sice letos na jaře vyhlásilo dotační výzvy na opravy kolejí a menz ve výši 1,5 miliardy korun, ale rekonstrukce postupují pomalu. Mimo jiné i proto, že některé univerzity na ně často chtějí využívat pouze letní prázdninové období. Díky slevám na jízdném tak studenti raději dojíždějí, než by bydleli na zastaralé koleji, jejíž cena bývá v důsledku vysoké poptávky téměř srovnatelná s nájemními byty.

Pokračování na str. 32 »

▼ INZERCE

Vyberte si vlastní cestu domů

Nastartujte svůj život ve velkém stylu. Unikátní bydlení 1+kk nebo 2+kk **vbloku přináší vysoký standard díky sdíleným prostorům. V lukrativní pražské čtvrti můžete mít i Vy k dispozici veškerý komfort, který potřebujete. Nemusíte slevovat ze svého vkusu, za mimořádnou cenu získáte moderní designové bydlení v prestižní lokalitě Prahy 5, na Malvazinkách.**

Na nudu není čas. Centrum metropole je odtud na dosah. A nejenom centrum. Pěšky, metrem, autobusem, tramvají, a dokonce vlakem to je všude blízko. Jsou tu obchody, služby i příroda. Vydejte se ven vstříc novým zážitkům, třeba sportovním! Ale pozor, přímo v domě máte fitness centrum, také



Projekt vbloku - relax zóna u krbu se vstupem na zahradu

TV room, relax zónu s krbem, zahradu s grilem i místem pro zahradničení.

V celé Praze nenajdete finančně dostupnější bydlení s takovou škálou možností pro Vaše pohodlí, zábavu, relax i sport. Na co utrácet za členství ve fitness centru, když je možné mít sdílené fitko přímo v domě!

Zařídte si život podle svého. Dejte šanci svým nápadům, protože na počátku všech úžasných věcí je vždycky nápad. Nápad na nekonvenční bydlení **vbloku** se snadno může stát



součástí Vaší reality. Nedělejte kompromisy – svůj život formujete Vy!

(k.p.)

NÁJEMNÍ BYTY: NECHTĚNÍ STUDENTI

Není-li kolej, další možností ubytování, která přichází v úvahu, je nájemní byt. Tam ale může nastat zádrhel: pronajímatelé si při dnešních vysokých cenách vlastnického bydlení mohou mezi potenciálními nájemníky vybírat a o přechodně ubytované studenty nestojí – bojí se hluku, sdílení bytu příliš mnoha lidmi, nešetrného zacházení s vybavením či špatné platební morálky zejména v době letních prázdnin.

ALTERNATIVA: MODERNÍ KAMPUSY A STUDENTSKÉ DOMY

Vzhledem k výše uvedenému je tak čím dál tím vyhledávanější alternativou bydlení v moderních studentských domech a kampusech, které vycházejí vstříc dnešnímu životnímu stylu vysokoškoláků generace Z. Příklady lze nalézt v hlavním městě i mimo něj: například pražský kampus soukromé univerzity VŠEM poskytuje ubytování i vysokoškolákům mimo tuto instituci. V Ostravě zejména studenti Ostravské univerzity a VŠB – Technické univerzity Ostrava využívají zdejší Kampus Palace. Za kampus lze považovat i plzeňský areál Ucity od developerské společnosti Daramis, realizovaný postupně ve třech etapách. Ten těží z bezprostřední blízkosti Západočeské univerzity a po

dokončení bude čítat šest samostatných budov s více než 540 byty i komerčními jednotkami. Pokud jde o studentské domy, jednou z prvních vlastovek v Praze se stal studentský dům U Průhonu v Holešovicích, jehož developerem a provozovatelem je společnost ZEITRAUM. Aktuálně poskytuje 138 lůžek a díky rekonstrukci dalšího patra v blízké budoucnosti svou kapacitu ještě navýší. Cena ubytování v jednolůžkovém pokoji včetně všech služeb je cca 10 500 korun měsíčně. „Podle našich zkušeností dnes vysokoškoláci u svého bydlení nejvíce oceňují služby ve vyšší kvalitě, moderní prostředí a bezproblémový přístup k technologiím. Proto jsou designově zařízené pokoje v našich studentských domech plně vybaveny funkčním nábytkem, kvalitními postelemi, matracemi, lůžkovinami i nádobím. Každý pokoj má vlastní koupelnu a WC. Součástí jednotlivých domů je to, co mladým lidem jejich bydlení zpříjemní a usnadní: wi-fi v celé budově, studovny i prostory pro relaxaci, vybavené kuchyně s komunitním zázemím, občerstvovací automaty, vlastní prádelna či speciální prostory pro uložení kol a zavazadel. Ve všech domech je nepřetržitě fungující recepce a ostraha,“ říká Lukáš Drásta, Head of Business Development společnosti ZEITRAUM.

Vzhledem k vysokému zájmu o studentské bydlení v domě U Průhonu rozšiřuje ZEITRAUM v novém akademickém roce



Studentský dům U Průhonu

2019/2020 portfolio studentského bydlení v Praze o další tři zrekonstruované budovy v Praze 3 (Seifertova 55), v Praze 7 (Na Šachtě 5) a v Praze 10 (Holandská 36). Ty jsou určeny pro dlouhodobé i krátkodobé ubytování vysokoškoláků – a to jak individuálních zájemců, tak i univerzitních skupin, neboť ZEITRAUM spolupracuje s více než dvaceti vysokými školami z ČR i ze zahraničí. „Poměr individuálních studentů a univerzitních skupin je v našich budovách třicet ku sedmdesáti. Přestože zahraniční studenti stále tvoří většinu, v poslední době zaznamenáváme nárůst počtu českých studentů. V návaznosti na dosavadní úspěšnou spolupráci nyní uzavíráme s univerzitami několikaleté smlouvy s garantovaným počtem lůžek; v budově jim tak například poskytujeme celé patro,“ upřesňuje Zdena Noack, ředitelka společnosti ZEITRAUM, která se chystá svůj koncept rozšiřovat i do dalších tuzemských univerzitních měst.

Velký potenciál studentského bydlení v hlavním městě vidí i další developeři. Například společnost Karlín Group v partnerství s německou firmou International Campus postaví v Holešovicích poblíž stanice metra a vlakového nádraží rozsáhlý projekt zahrnující 529 studentských apartmánů se souvisejícími službami. Ten by měl vysokoškolákům začít sloužit na počátku akademického roku 2020/2021, tedy zhruba za rok.



Student House Holešovice

Jana Hrabětová

Vizualizace archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

▼ INZERCE


NovéBytySobín.cz

MODERNÍ BYTY
V BLÍZKOSTI PRAHA – ZLIČÍN

Vysoký standard vybavení
Energetická třída B



Jak vrátit život **do starých čtvrtí?**

Finep byl jedním z prvních pražských developerů, který začal realizovat výstavbu moderních městských čtvrtí v místě zaniklých výrobních a skladovacích prostor.

Jaká pozitiva či negativa tyto projekty přinášejí a jakou další výstavbu v těchto lokalitách developerská společnost Finep plánuje, přiblížil **David J. Wodinský**, marketingový ředitel.

Co pozitivního a co negativního přináší městu výstavba v místech takzvaných brownfieldů?

Pozitivem dnešních brownfieldů je daná lokalita. Ta již dávno není na periferii, ale za desítky let rozvoje města je nyní považována za širší centrum města. A s tím se pojí vynikající dopravní napojení a existující technologická infrastruktura – voda, plyn, odpady a tak dále. Je důležité zmínit, že tato výstavba je v souladu s plány města na jeho revitalizaci a rozvoj ve stávajících hranicích, bez potřeby město rozpínat.

Pro samotného developera je velkým benefitem i to, že v takovýchto lokalitách, obvykle poměrně rozsáhlých, můžeme dělat to, co umíme nejlépe. Tedy ucelený urbanismus. Přemýšlíme nad uliční sítí, veřejnými prostranstvími, náměstími, parky, obchody. A to s odkazem na nezpochybnitelnou historii a specifičnosti daného místa. Je to pro nás zároveň velká výzva i zodpovědnost, protože v místě tvoříme nový kompletní životní prostor na desítky let dopředu pro stovky nebo i tisíce obyvatel. Ve spolupráci s architekty a danou městskou částí tak dáváme řád celé nové městské čtvrti a určujeme její charakter. A opakuji, v rámci naší rezidenční výstavby nezapomínáme jak na služby a obchody, tak parky, hřiště a dětská pískoviště. I díky nim je Praha městem, které má vysoký podíl městské zeleně, parků a dalších travnatých ploch určených k rekreaci.

S výstavbou na brownfieldech jsou samozřejmě spojeny i obtíže. Nestavíme na takzvané zelené louce mimo město, čili musíme ctít kontext či respektovat dané půdorysy. Plochy, zejména ty po těžkém průmyslu, často přinášejí ekologickou zátěž a potřebu kompletní revitalizace. Ale i zdánlivé negativum může být ve finále velkým pozitivem, protože například i nákladné rekonstrukce památkově chráněných objektů, jak tomu je kupříkladu u naší Rezidence Pergamenka v pražských Holešovicích, přinesou do lokality zajímavý nový prvek a dojde k záchraně chátrajícího objektu, často odsouzeného k postupné a postupné demolici. U zmiňované Pergamenky jsme rozebrali původní skladovou halu, nosné prvky jsme zrekonstruovali

a nově bude revitalizovaný ocelový skelet součástí parkové úpravy projektu. Samotná budova původní Ferony, kde je dnes prodejna, bude kompletně zachována, zrestaurována a získá nové nájemce.

Finep tedy nyní revitalizuje brownfieldy, o jaké konkrétně se jedná?

Za prvé jsme rádi, že dlouhodobě nevyužívané průmyslové nebo výrobní areály, budovy či lokality se postupně přeměňují v moderní městské čtvrti. Jsme totiž zastánci teorie i praxe, že se Praha nemá na úkor okolní krajiny rozrůstat do šíře. Musí se naopak zahušťovat, aby město mohlo plnit všechny své funkce, které má a které od něj jeho obyvatelé logicky očekávají. Je třeba, aby se rozvíjelo ve svých stávajících hranicích a na pozemcích či v místech, které jsou pro výstavbu v plánech dlouhodobě navrženy. Nedochází tak k nechtěné a negativní suburbanizaci krajiny; obecně se tím snižují i zátěže v okolní krajině.

Jak už jsem se zmínil, v pražských Holešovicích realizujeme nový rezidenční projekt nazvaný **Rezidence Pergamenka**. Z hlediska města se jedná o nejhodnější formu zástavby v podobě blokové výstavby bytových domů s klidným vnitroblokem, který je plný zeleně, krásným malým náměstíčkem italského typu, jehož součástí jsou obchodní prostory určené například pro kavárny nebo cukrárny. V našem projektu je parkování rezidentů zajištěno v podzemních garážích. To je velké plus ve srovnání s lidmi ceněné starší blokové výstavbě v Holešovicích či



Karlíně, kde parkování nebylo řešeno pod domy a obyvatelé tak musí často velmi komplikovaně hledat stání v ulicích. Součástí naší výstavby, díky níž se přemění prostor bývalé továrny, bude i kompletně zrekonstruovaná budova prodejny Ferona. V té se po dokončení bude mimo jiné nacházet i bistro a moderní fitness centrum. Součástí projektu i je vznik takzvané industriální zahrady, na kterou budou využity kompletně revitalizované ocelové části bývalé továrny. Pro zajímavost – na tu byl použit ojedinělý typ oceli, z níž je postavena Eiffelova věž. A právě tyto ocelové konstrukce budou součástí zelených ploch uvnitř rezidenčního projektu. Věříme, že tím přímo v srdci Holešovic vytvoříme skutečně zajímavé společenské místo.

Další projekt v bývalé průmyslové oblasti realizujete v Praze 9, že?

Ano, moderní bytový dům **Nová Elektra** je projekt, který pod naší taktovkou vzniká na pomezí Vysočan a Hloubětína. Na devítce jsme na Harfě, v prostorách bývalé spalovny komunálního odpadu, doposud realizovali více než dva tisíce bytů. Jednalo se o jeden z prvních revitalizačních developerských počínů v Praze, kde jsme provedli kompletní konverzi prů-



myslového areálu na moderní městské bydlení se službami, obchody, parky a hřišti.

V rámci Nové Elektry jsme nyní spustili první etapu výstavby. Naším cílem je proměna bývalé starší průmyslové a administrativní plochy v moderní městský rezidenční areál plný parků a hřišť, ale také obchodních jednotek. A samozřejmě nezapomene ani na městskou zeleň, relaxační plochy a další městský mobiliář.

(k.p.)

▼ INZERCE

FOR[®] INTERIOR

12. MEZINÁRODNÍ VELETRH NÁBYTKU,
INTERIÉRŮ A BYTOVÝCH DOPLŇKŮ

PVA
EXPO PRAHA

www.forinterior.cz
10.–13. 10. 2019

OFICIÁLNÍ VOZY

Go Further





Optimistická čísla i výhledy

Nákupní centra máme stále v oblíbě, ačkoli zájem o online nákupy roste. Vyplývá to ze závěrů nejnovější studie CBRE Shopping Center Index, kterou už sedmým rokem na základě výsledků tuzemských center sestavuje společnost CBRE.

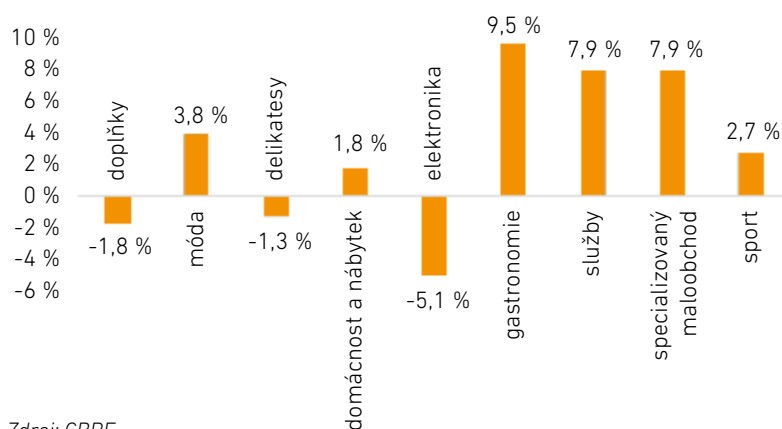
Dobrá zpráva pro obchodníky a majitele center je, že obraty českých regionálních nákupních center již pátým rokem za sebou rostou – v porovnání výsledků roku 2018 s rokem 2017 se jedná o nárůst více než čtyřprocentní. Jak studie zjistila, nájemné se v uplynulém roce zvyšovalo jen minimálně a i míra neobsazenosti prostor zůstala v podstatě stabilní. Rent-to-sales ratio vloni dosáhl historického minima, zatímco nákupní košík historického maxima. To vše vypovídá o tom, že se českému retailu i nakupujícím stále daří.

GASTRONOMIE A ZÁBAVA V ČELE

Rostoucí trend obrátů lze sledovat od roku 2014 – celkově za toto pětileté období tržby vzrostly o 35 procent. Ačkoli v roce 2018 došlo ke zpomalení růstu na 4,2 procenta, z pohledu historie českého trhu se jedná o velmi dobrý výsledek.

Růst obrátů se navíc podle CBRE Shopping Center Index liší v závislosti na segmentu a velikosti prodejny – v minulém roce byl nejvýraznější u gastronomie (9,5 %), služeb (7,9 %) a specializovaného maloobchodu (7,9 %).

Vývoj obrátů v jednotlivých segmentech



Zdroj: CBRE

„Gastronomie je nejdynamičtějším sektorem, který zaznamenal největší nárůst od roku 2015. Průměrný obrat se v sektoru gastronomie v roce 2018 meziročně zvýšil o 9,5 procenta a v posledních třech letech dokonce vzrostl přes čtyřicet procent. Sektor služeb zaznamenal výjimečné výsledky díky kadeřnickým a kosmetickým salonům a cestovním kancelářím, které vykazují nejvyšší meziroční nárůst v rámci jednotlivých služeb, a to o 20,2 procenta,“ komentuje výsledky Klára Bejblová, CEE Retail Research & Consultancy společnosti CBRE.

„Na celkovém obratu se také významně podílel segment módy, i když vzrostl jen o 3,8 procenta. Se svým 38procentním podílem na celkových plochách galerií je největším sektorem, a proto jej nejvíc ovlivňuje. Naopak sektoru elektro se v loňském roce příliš nedařilo – zaznamenal pokles obratu o 5,1 procenta. Bylo to způsobeno nastavováním nových interních postupů klíčových značek. Výkonnost kotevních nájemců v sektorech módy, sportu a hraček stále posiluje. Jejich obraty rostou již třetím rokem po sobě,“ dodává Milan Mašša, Head of Retail Advisory & Transaction Services společnosti CBRE.

„Přestože segment hypermarketů, supermarketů a volnočasových aktivit není součástí indexu, který sleduje trendy

v nákupních galeriích, i zde jsme v obrotech zaznamenali růst. Obraty u hypermarketů a supermarketů za poslední tři roky, růst nájmu za poslední dva roky. Loňský rok byl rekordní. Obraty meziročně vzrostly v průměru o 7,6 procenta a nájmů o 1,7 procenta. Další významný segment, od něhož se očekávají silné výsledky, je segment zábavy a volnočasových aktivit. Tomuto segmentu již dlouhodobě dominují kina. Ta v posledních třech letech vykazovala neuvěřitelný růst tržeb, a to o více než čtyřicet procent,“ doplňuje přehled Katarína Brydone, Head of Retail společnosti CBRE.

NÁJEMNÉ

I když by se dalo očekávat, že čtyři roky silného růstu obratu se promítnou do výraznějšího nárůstu průměrného nájemného v nákupních centrech, z výsledků studie vyplývá, že tomu tak není. V roce 2017 sice průměrný nájem poprvé vzrostl, a to o téměř pět procent, ale rok 2018 tento nárůst nezopakoval. Průměrné nájemné stoupl o pouhé jedno procento.

„Podíváme-li se ale na jednotlivé sektory, za poslední tři roky je patrný zajímavý konzistentní trend růstu výše nájemného u čtyř sektorů. V roce 2018 úplně největší nárůst zaznamenal

Pokračování na str. 38 »

▼ INZERCE



JINONICKÝ DVŮR

Praha 5

komorní
projekt



5 minut
na metro



**Řekněte si včas o slevu
až 250 000 Kč z ceny bytu!**



ODPOČÍTÁVÁME...

702 216 216 / www.jinonicky-dvur.cz

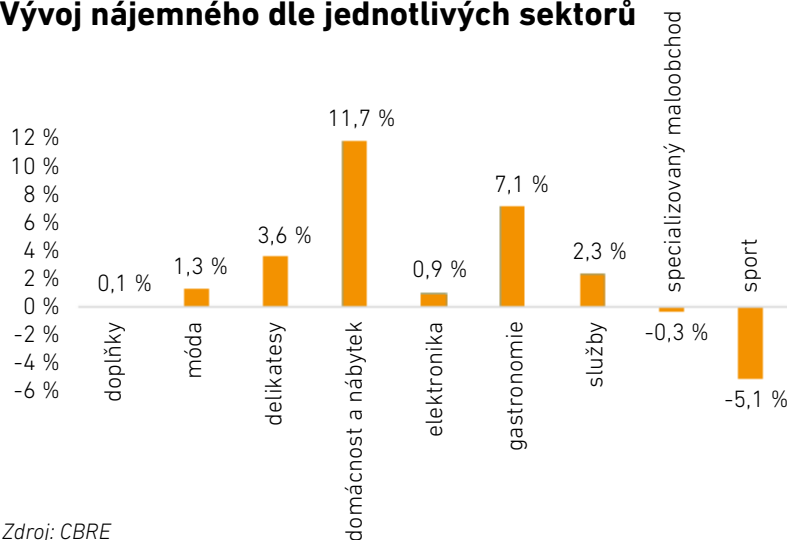
V INVEST

» **Optimistická čísla i výhledy**

Pokračování ze str. 37

sektor vybavení domácnosti a nábytek, a to až téměř o dvanáct procent, dále segment gastronomie (7,1 %) a dále se nájmy zvyšovaly napříč všemi dílčími sektory v daném segmentu, delikatesy (3,6 %) a služby (2,3 %). Co se velikosti prodejen týká, nájmné rostlo u těch do tisíc metrů čtverečních. Navzdory kontinuálnímu růstu obrátů v posledních třech letech u kotevních nájemců s plochou nad tisíc metrů čtverečních nájmné v této velikostní kategorii klesalo, a to meziročně až o 6,2 procenta,” říká Milan Mašša.

„Ačkoli se návštěvnost center zvyšuje jen minimálně, v roce 2018 v průměru o 2,5 procenta, nákupní košík stejnoměrně roste každým rokem po celou dobu existence indexu. Za posledních sedm let vzrostl o neuvěřitelnou třetinu – je to dáno zejména silnými obraty zaznamenanými v posledních pěti letech. Tento trend je významný v kontextu dlouhodobého růstu nakupování online. Je vidět, že i přes silný růst online nákupů, kde má Česká republika druhý největší podíl v Evropě, Češi stále rádi nakupují v nákupních centrech a nedochází tak k oslabení nákupních center jako platformy prodeje zboží a služeb. Právě naopak – obě platformy vykazují růst,” dodává Tomáš Míček, Head of Property Management Retail společnosti CBRE.

Vývoj nájmného dle jednotlivých sektorů

Zdroj: CBRE

DALŠÍ METRY NA OBZORU

České republice by letos mělo přibýt 29 tisíc metrů čtverečních nových ploch obchodních center. Jedná se o Centrum Stromovka v Praze 7 a rozšíření jednoho z nejstarších obchodních center v České republice – Avion Shopping Parku Brno, které se rozroste o plochu 14 tisíc metrů čtverečních. Největší přírůstky však trh očekává až v následujících letech, kdy dojde k otevření hned několika projektů.

Pokračování na str. 40 »



Skupina RC Europe zaznamenává rekordní růst

Developerská skupina RC Europe má za sebou další úspěšné období. Vedle nových akvizic v České republice i zahraničí pokračuje v rozšiřování divize retail parků Nest, a další zajímavé projekty se nacházejí v pokročilé fázi přípravy. Jen za rok 2019 se hodnota skupiny zvýší o dosud rekordních 50 procent.

RC Europe vstoupila na český trh v roce 2005, primárně jako developer retailových parků a prodejen maloobchodních a potravinářských řetězců. Své působení vzápětí rozšířila i na Balkán – nejprve do Rumunska, a o několik let později i do Srbska. Jako investor následně začala budovat portfolio vlastních nemovitostí, které neustále rozšiřuje.

V současné době skupina aktivně pracuje zejména na budování divize retail parků pod vlastní značkou Nest. Ty dokončené stojí ve Vyškově a Uherském Hradišti, v rumunském Dorohoi a srbském Kraljevu.

„Na začátku listopadu v srbské Užici otevíráme náš dosud největší retail park v těsné blízkosti Lidlu, o celkové prodejní ploše sedm tisíc metrů čtverečních. Již nyní je pronajatý téměř ze sta procent, a to jak zástupci mezinárodních řetězců jako je



Jan Prokop a Miloslav Hartman



Poliklinika Zlín



Cube Brno

Jysk nebo Deichmann, tak lokálních firem,“ říká spoludávatel skupiny Jan Prokop. Miloslav Hartman, druhý ze spoludávatelů, jej doplňuje: „Zároveň s tím probíhá výstavba dalšího Nestu v rumunské Miercurea Ciuc s plochou dvanáct tisíc metrů čtverečních, který bude dokončen v polovině příštího roku. Ve stejném roce pak v obou zemích otevřeme ještě další čtyři Nesty s plochou přes dvacet tisíc metrů čtverečních.“

Výstavbou retail parků ale aktivity RC Europe zdaleka nekončí. V závěru minulého roku byla úspěšně dokončena akvizice Zlínské polikliniky, jednoho z největších zdravotnických zařízení v regionu s téměř sedmi desítkami ordinací. Ještě letos bude zahájena rekonstrukce celého prvního podlaží, a další stavební úpravy budou následovat. „Zajímavou lokalitou je pro nás i Brno. V pokročilé fázi developmentu je projekt Cube. V areálu bývalých pekáren v Zábrdovicích by mělo vzniknout přes dvě stě nových ubytovacích jednotek. Jedná se o unikátní uzavřený komplex s velkou klidovou zónou, který obsahuje řadu zajímavých a moderních řešení a environmentálních prvků. Zde již máme vydáno územní rozhodnutí a připravujeme další fázi,“ vysvětluje Jan Prokop.

„Za léta působení na zmíněných trzích se nám podařilo dát dohromady opravdu profesionální a pružný tým odborníků, nebojíme se proto žádných nových výzev. Před námi je například největší projekt v historii – stavba jedenáctipodlažní kancelářské budovy Arc v centru Bukurešti. Chystáme ale také třeba velký logistický projekt v blízkosti Vyškova, kde máme centrálu, a v hledáčku máme celou řadu dalších lokalit a nemovi-

tostí,“ přibližuje další plány společnosti Miroslav Hartman.

(k.p.)

Nádražní 238/7
Vyškov 682 01
E-mail: info@rceurope.cz
Tel.: +420 545 213 781
www.rceurope.cz



Významné maloobchodní projekty

Město	Název	Typ projektu	Rok otevření	Velikost projektu (m ²) retailová část
Praha	Centrum Stromovka	Nový	2019	15 000
Brno	Avion Shopping Park Brno	Rozšíření	2019	14 000
Olomouc	Šantovka Olomouc	Rozšíření	2021	23 300
Praha	VN47	Nový	2020	7 000
Praha	Bořislavka Centrum	Nový	2021	10 135
Praha	Savarin – mixed used redevelopment	Nový	2022	39 000
Plzeň	Ameside – mixed used redevelopment	Nový	2023	65 000
Brno	NC Královo Pole	Rozšíření	2023	30 500
Brno	Dornych – mixed used redevelopment	Rekonstrukce	2023	26 500
Zlín	Fabrika	Nový	2023	30 000

Zdroj: Cushman & Wakefield

„Potřeba nových prostor nákupních center ve střední a východní Evropě je ve velké míře ovlivňována makroekonomickými trendy, například v Polsku byl růst poháněn silnou ekonomikou a staví se tu v hojně míře. Vzrůstající roli však také hrají měnící se zvyklosti spotřebitelů a vzestup online nakupování, které výrazněji dopadá zvláště na západní trhy,“ říká Jan Kotrbáček, mezinárodní partner a vedoucí týmu pronájmu maloobchodních prostor ve společnosti Cushman & Wakefield, a dodává, že trendem poslední doby jsou především revitalizace stávajících center. Dokladem toho je nově zrevitalizované Nákupní centrum Fénix v Praze, OD Prior ve Zlíně nebo OC Galerie Butovice, kde se otevřela i nová Kika.

plocha bude přesahovat 35 tisíc metrů čtverečních. V Brně se dočká rozšíření Nákupní centrum Královo Pole a kompletní revitalizace se plánuje pro území Tesca Dornych, kde vznikne multifunkční projekt s maloobchodní plochou přes 33 tisíc metrů čtverečních. V Plzni pak vyrostě nový multifunkční projekt podél Americké ulice a v centru Zlína bude dokončen projekt Fabrika. Do budoucna rozšíření plánuje také pražské obchodní centrum Zličín. Zároveň dochází k mnoha dalším revitalizacím.

Jedním z hlavních nájemců projektu Savarin bude vůbec první food hall svého druhu ve střední Evropě společností Time-out. „Příchod tohoto velkého hráče potvrzuje trend, že



Na místě stávajícího obchodního centra Spektrum Průhonice otevře koncem roku 2020 své brány Nové Spektrum společnosti CPI Property Group

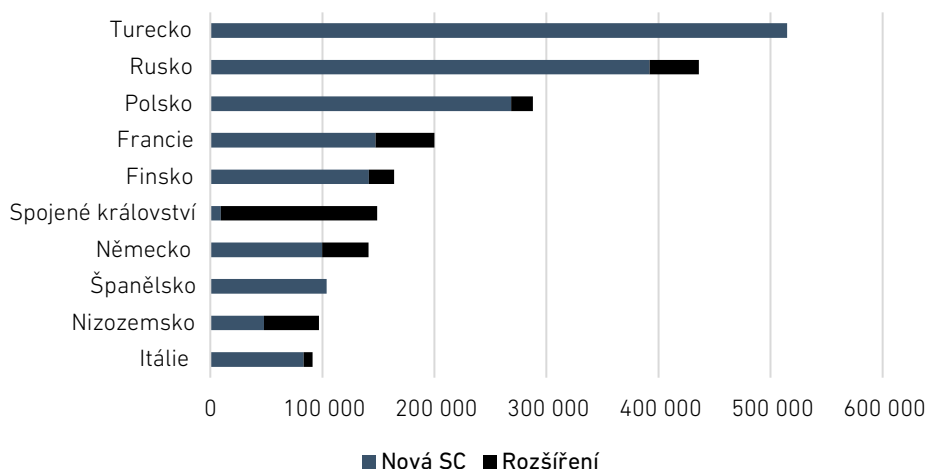
Pokud nedojde k výrazným posunům termínů dokončení, nejvíce nových ploch se v České republice objeví po roce 2020. V centru Prahy vznikne zatím nejvýznamnější multifunkční projekt Savarin, který propojí Václavské náměstí s ulicí Na Příkopě a Jindřišskou. Jeho celková maloobchodní

gastronomie hraje v maloobchodu stále větší roli,“ říká Jan Kotrbáček, který se podílel na vstupu této značky do Česka.

JAK SI STOJÍ EVROPA?

S postupujícím vyžíváním trhů obchodních center bude

Prvních deset zemí – výstavba OC za rok 2018 (m²)



Zdroj: výzkum společnosti Cushman & Wakefield

ve většině evropských zemí docházet ke stále výraznější polarizaci mezi úspěšnými špičkovými objekty a méně úspěšnými či zcela neúspěšnými lokalitami, které boj o přežití donutí k diverzifikaci. Jak uvádí výzkumná zpráva společnosti Cushman & Wakefield, v České republice je v daném segmentu trh téměř

saturován. Prostor pro unikátní smíšené projekty ve špičkových lokalitách disponujících přirozeně vysokou frekvencí lidí tu ovšem stále je. Velký důraz je pak kladen na architekturu a design. Svě místo si také najdou malé projekty, pokud mají správně nastavený mix nájemců a jsou na oblíbených a často navštěvovaných místech. Stále důležitější roli hraje také proaktivní správa projektů.

Studie European Shopping Centre: The Development Story společnosti Cushman & Wakefield dále uvádí, že v roce 2018 bylo na území starého kontinentu dokončeno přibližně 2,6 milionu metrů čtverečních nových prostor

obchodních center, což je o 28 procent méně než v roce 2017. Číslo za rok 2018 představuje nejmenší objem dokončených projektů za posledních 24 let a je srovnatelné s údaji z počátku 90. let 20. století, kdy se ve střední a východní Evropě otevírala první klasická obchodní centra.

Pokračování na str. 42 »

▼ INZERCE

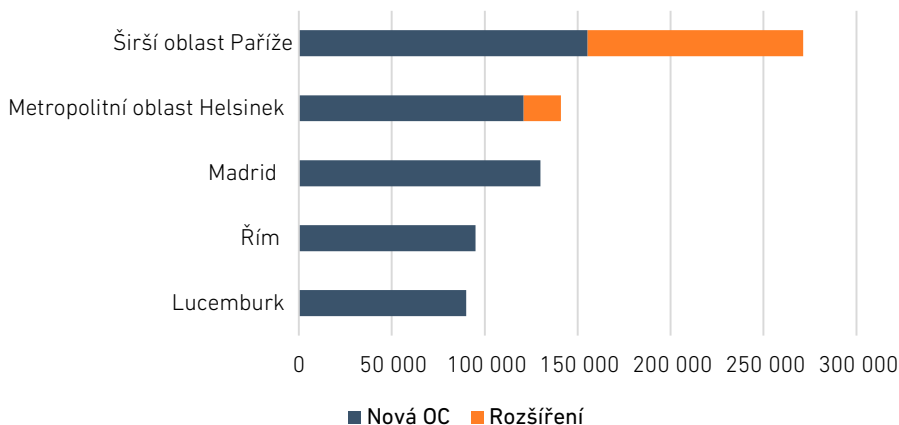
RIVIÉRA MODŘANY

new
Váš nový domov
home

C

Ilustrační foto

Prvních pět západoevropských měst – rozpracované projekty na období 2019 až 2020 (m²)



Zdroj: výzkum společnosti Cushman & Wakefield

Navzdory skutečnosti, že tempo nové výstavby v posledních pěti letech zpomaluje, celková velikost evropského trhu stále roste a v současnosti dosahuje 168,1 milionu metrů čtverečních, v důsledku čehož se mezi obchodními centry zostřuje konkurence. Developeři se snaží udržet si pozice na trhu, a proto se zaměřují na projekty přestaveb a rekonstrukcí, jejichž cílem je vybudovat kultivované, moderní a esteticky působivé prostory

pro nákupy a trávení volného času.

„Příležitosti k výstavbě nových obchodních center vidíme především u dvou druhů projektů. Dominantní moderní projekty s výrazným volnočasovým prvkem namísto zastarávajících neatraktivních center, anebo menší komunitní maloobchodní projekty „vše pod jednou střechou“, kde jsou hlavními faktory úspěchu konkrétního centra jeho vzdálenost, přítomnost prodejny potravin a správný mix nájemců,“ uvedla autorka zprávy Silvia Jodlowski, senior analytička průzkumu trhu ve společnosti Cushman & Wakefield.

ZÁPADNÍ EVROPA

Rostoucí obavy ze vzestupu elektronického obchodování a výrazný růst maloobchodu na hlavních obchodních třídách měst potlačovaly výstavbu nových obchodních center v celé západní Evropě. Čtvrtý rok po sobě byla z hlediska přírůstku nových ploch neaktivnější **Francie**, kde jich na trhu přibýlo 237 tisíc metrů čtverečních.

Pokračování na str. 44 »



Vizualizace projektu Savarin v centru Prahy

BEST OF REALTY 21st edition of competition

NEJLEPŠÍ Z REALIT 21. ročník soutěže

2019

Zúčastněte se galavečera pořádaného u příležitosti vyhlášení výsledků 21. ročníku prestižní soutěže

12. listopad 2019, Fórum Karlín, Praha 8

WWW.BESTOFREALTY.CZ

Pořádáno pod záštitou: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
Pořadatel soutěže: BEST OF REALTY, s.r.o.

GENERÁLNÍ PARTNER SOUTĚŽE

ČESKÁ SPOŘITELNA | Korporátní bankovníctví

PARTNER SÍNĚ SLÁVY

Deloitte.

PARTNEŘI GALAVEČERA

bnt attorneys in CEE

ELITE BATH

MENHART REAL ESTATE MARKETING

Ellissi

PURADIES

KOPF Advisory

event **arena**



MEDIÁLNÍ PARTNEŘI

REALITYMIX.CZ

STAVEBNÍ FORUM

BUILDING WORLD magazine

ARCHITECT+

kdechcibydlet.cz

GRADE ESTATE

Brands&Stores

INZERCE

-21% DPH
ODPOČET DANĚ

ATELIÉRY STRAŠNICE

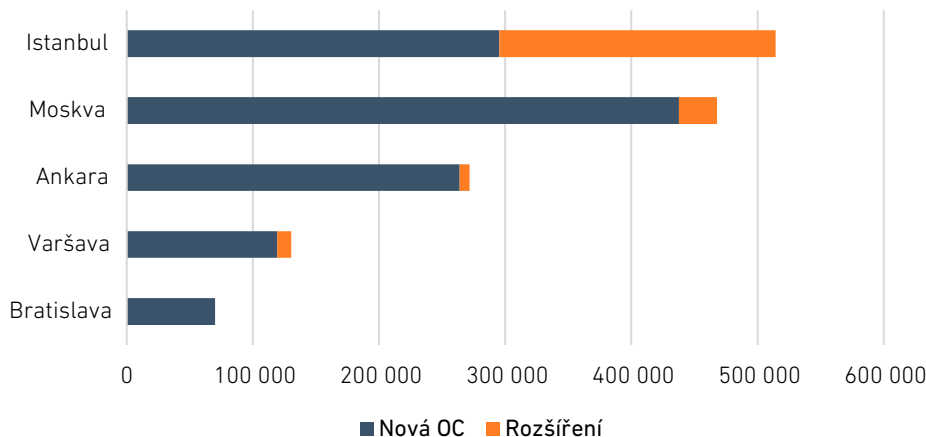
- ▶ Ateliéry 1+kk až 4+kk
- ▶ S komfortem bytových jednotek
- ▶ Balkony, terasy, předzahrádky
- ▶ Podzemní garážová stání
- ▶ Klidné místo v srdci Strašnic
- ▶ Metro, tram, autobus - vše v blízkosti
- ▶ Škola, školka, sport, Gutovka
- ▶ Zajímavá investice - odpočet 21 % DPH

☎ 602 104 100

Investice pro život

www.atelierystrasnice.cz

Prvních pět měst střední a východní Evropy – rozpracované projekty na období 2019 až 2020 (m²)



Zdroj: výzkum společnosti Cushman & Wakefield

Ve **Velké Británii** sice pokračující posun směrem k internetovému obchodování způsobil uzavření některých prodejen, avšak převis nabídky nebrzdí rozvoj obchodních center. Developery od další výstavby neodradil – spíše je pouze přiměl usilovat o přilákání většího počtu návštěvníků nabídkou

jedinečných a interaktivních nákupních zážitků v centrech rozšířených o volnočasové prvky a smíšené využití. Spojené království bylo v roce 2018 třetím neaktivnějším trhem výstavby v západní Evropě – bylo zde vybudováno 147 tisíc metrů čtverečních nových prostor, z čehož 74 procent připadá na dva projekty. Oproti roku 2017 se jedná o osmi-procentní nárůst.

Ve **Finsku** výstavbě obchodních center nahrává výrazná migrace do měst, přičemž 80 procent veškerých vybudovaných připadá na tři nej-

větší regiony: Helsinky, Tampere a Turku. V jižní Evropě si pak prvenství z hlediska výstavby obchodních center udrželo **Španělsko**.

Co se týče pohledu do nejbližších měsíců, v letech 2019 a 2020 se v západoevropských obchodních centrech očekává výstavba 2,1 milionu metrů čtverečních nových prostor.

▼ INZERCE



REALITYMIX.CZ

Katalog nemovitostí,
kde si určitě vyberete.

Jsme tu pro Vás.
Už dvacet let ...

www.realitymix.cz



STŘEDNÍ A VÝCHODNÍ EVROPA

Ve střední a východní Evropě bylo v dané oblasti vloni nejaktivnější **Turecko**, kde bylo vybudováno 525 tisíc metrů čtverečních nových prostor. Vzhledem k tomu, že se developeři začínají zaměřovat na menší projekty a také na rekonstrukci

Česko přitahuje nové brandy

Bezmála tři desítky z celkových osmdesáti značek, které v roce 2018 vstoupily na trh regionu střední a východní Evropy, si za svůj cíl vybralo Českou republiku. Ta si tak udržela stejný počet nově příchozích jako v předchozím roce. Za ní těsně následuje Polsko, na jehož území své první obchody loni otevřelo 26 nových mezinárodních značek.

Údaje přineslo aktuální srovnání společnosti Cushman & Wakefield, která data v realitním sektoru sleduje a porovnává v rámci celého regionu. Pro účely tohoto srovnání byly do sledování zahrnuty země V4 a Rumunsko.

„Podobně jako počet nově přicházejících značek zůstal nezměněný i trend jejich strategie vstupu na trhy stře-

a optimalizaci stávajících center, došlo v roce 2018 na straně nabídky nových prostor ve srovnání s rokem 2017 k téměř 50procentnímu poklesu.

V **Rusku**, které bylo z hlediska nové výstavby v roce 2018 druhým nejaktivnějším evropským trhem, bylo dokončeno

doevropského regionu. Při něm Praha zůstává hlavní vstupní branou, trhem, který nabízí velice kosmopolitní prostředí a výborný poměr mezinárodních turistů a lokálních zákazníků. Praha je trhem, kde brand může dobře předvídat svůj úspěch, vysvětluje Jan Kotrbáček, vedoucí retailového týmu pro střední a východní Evropu společnosti Cushman & Wakefield.

Aktuální čísla potvrzují, že atraktivita regionu pro příchod nových značek stále přetrvává: 80 nováčků je oproti roku 2017, kdy jich na zdejší trhy vstoupilo 83, téměř nezatelným poklesem.

Nejvíce nově příchozích značek spadá do sektoru oděvů, což je trend, který přetrvává již několik let. Na významu nabývá také sektor F&B (jídlo a nápoje), který stále přináší do regionu nové koncepty.

Pokračování na str. 46 »

▼ INZERCE

NOVÉ RODINNÉ DOMY V PRAZE

Bydlení v rodinném domě, přesto stále v Praze? Toto přání jsme se rozhodli splnit všem těm, kteří touží po bydlení ve vlastní oáze klidu.

Bohatá občanská vybavenost, dobrá dopravní dostupnost, dětská hřiště a spousta příležitostí ke sportovním aktivitám – to vše vám nabízí projekty Rodinné domy Štěrboholy nebo Britská čtvrť v pražských Stodůlkách.

Vybírejte z nabídky rodinných domů o dispozicích 4+kk nebo 5+kk se zahradou, garáží a venkovním parkovacím stáním.

POSLEDNÍ DOMY V NABÍDCE



» **Optimistická čísla i výhledy**

Pokračování ze str. 45

436 tisíc metrů čtverečních nových prostor. Jedná se sice o nejnižší číslo za posledních 15 let, v letech 2019 až 2020 se však očekává jeho zvýšení, protože ve výstavbě je nyní 1,8 milionu metrů čtverečních nových prostor.

Příznivé hospodářské prostředí v **Polsku** poskytlo výstavbě maloobchodních prostor pevné základy. V roce 2018 na trhu přibýlo zhruba 300 tisíc metrů čtverečních nových prostor, což je třetí nejvyšší číslo v Evropě. Stejně tak jako v západní Evropě, i zde platí, že růst elektronického obchodování znamená zesilování konkurence, což pronajímatele nutí se zaměřit na zatraktivnění svých projektů pro návštěvníky.

V ostatních zemích střední Evropy byla výstavba stabilní. V Bulharsku, České republice, na Slovensku a v Maďarsku se trhy přibližují naplnění.

Značky ze sektoru oděvů a F&B, které do ČR nově vstoupily v r. 2018

ODĚVY

Baggat
Boxeur des Rues
Corso Roma
Frankie Morello
Gattinoni Roma
Hexis Milano
Hispanitas
Ixos
Luca Bertelli
Marina Militare
Massimo Rebecchi
My Brand
Off-White
RED Valentino
Suprimo

F&B

Flocafe
La Pasteria
L'Osteria
Marché Mövenpick
Offbeat Donuts

Potenciální nové příležitosti skýtají projekty pro smíšené využití, centrální oblasti měst a uzly veřejné dopravy. Na léta 2019 a 2020 se ve střední a východní Evropě očekává přírůstek 4,4 milionu metrů čtverečních nových prostor v obchodních centrech.

„Pronajímatelé a investoři se budou muset polarizaci trhu obchodních center přizpůsobit. Domníváme se, že další výstavba obchodních center v tradičním slova smyslu již nebude v takovém rozsahu pokračovat. Namísto toho předpokládáme rostoucí počet projektů přestaveb a rekonstrukcí, jejichž cílem bude vyhovět rostoucí poptávce po flexibilních prostorách,“ předikuje vývoj trhu Silvia Jodlowski.

„Popularita projektů pro smíšené využití rychle stoupá s tím, jak se investorům daří realizovat jejich skutečný potenciál. Jak je vidět v někte-



Prague The Style Outlets

rých částech Evropy – zejména ve Francii – developeři obchodních center se snaží diverzifikovat pomocí nových formátů, jako jsou například nákupní parky, či hybridních formátů zahrnujících v sobě kanceláře, hotely i bytovou výstavbu,“ dodává Silvia Jodlowski.

Praha je v rámci sledovaného regionu pro maloobchodníky nejdražší. Zatímco nejvyšší dosažitelné nájemné v ulici Na Příkopě v centru Prahy je až 230 eur za metr čtvereční a měsíc, v druhé nejdražší metropoli střední Evropy je to 150 eur.

Nákupní třídy, nejvyšší dosažitelné nájemné (v €/m²/měsíc)

Město	2016	2017	2018
Praha	205,00	215,00	230,00
Budapešť	110,00	120,00	150,00
Varšava	90,00	80,00	80,00
Bratislava	44,00	45,00	45,00
Bukurešť	47,00	47,00	47,00

Zdroj: Cushman & Wakefield

Obchodní centra, nejvyšší dosažitelné nájemné (v €/m²/měsíc)

Město	2016	2017	2018
Praha	130,00	160,00	170,00
Budapešť	80,00	85,00	100,00
Varšava	110,00	130,00	130,00
Bratislava	65,00	70,00	75,00
Bukurešť	70,00	70,00	75,00

Zdroj: Cushman & Wakefield

Jana Hrabětová

Ilustrační fotografie archiv redakce
RealityMIX MAGAZÍNU a Shutterstock

ZATÍM CO SI UŽÍVÁTE RODINY



MY ZA VÁS
BEZPEČNĚ
A VÝHODNĚ
PRODÁME VAŠI
NEMOVITOST

JSME NA TRHU OD ROKU 1998

EVROPA

REALITNÍ KANCELÁŘ

PŘENECHTE ZBYTEČNÉ STAROSTI VAŠEMU MAKLÉŘI

350 MAKLÉŘŮ V ČR

 www.rkevropa.cz

Velká Británie: Restrikce pro výstavbu mrakodrapů kvůli chodcům



Foto: Robert Bye

Ve Velké Británii dali v oblasti developmentu poprvé přednost cyklistům a chodcům. Londýn novými regulemi tlačí na architekty výškových budov kvůli prevenci vytváření větrných tunelů, které se často tvoří v ulicích v jejich bezprostřední blízkosti. Londýnské panorama se nedávno rozrostlo o pár dalších výškových budov, jako je Leadenhall nebo 39patrová Walkie-Talkie, dalších šest nových velikánů je ve výstavbě a sedm stojí těsně před udělením stavebního povolení, všechny s výškou 78 až 305 metrů. Stížnosti na vliv výškových budov se začaly množit poté, co budova Bridgewater Place v Leedsu „způsobila“ několik uzavírek a smrt chodce v důsledku větrem převráceného kamionu a kvůli tvaru budovy Walkie-Talkie, dokončené v roce 2014, se začaly v londýnských ulicích odrážet velmi silné sluneční paprsky a změnily se i větrné podmínky v okolních ulicích. Mnoho cyklistů hlásilo problémy také poblíž nejvyšší budovy londýnského City, 230 metrů vysoké Heron Tower. Přestože City of London Corporation (samospráva čtvrti City) prohlásila, že nové směrnice nejsou ve vztahu k žádnému konkrétnímu incidentu, důvodem k jejich zavedení jsou obavy, že další mrakodrapy vytvoří větrné tunely schopné porazit chodce i cyklisty. Nová pravidla nařizují developerům provést zhodnocení vlivu nové budovy na lidi pohybující se v uliční úrovni. Mají provést detailní škálovací modely a počítačové simulace. Londýnské City také sníží úroveň tolerovaných větrných podmínek a vítr silnější než 8 metrů za sekundu bude označován za nekomfortní. Tato přísnější nařízení zahrnují zhodnocení vlivu větru již v samém počátku návrhu výstavby a počítají s kontrolními body exponovaných míst poblíž Temže, v blízkosti škol, parků či nemocnic.

Uruguay: Zrcadlové kabiny na vinici

Jedinečný hotel vyrostl před dvěma lety na vinicích ve východní Uruguayi v El Edén v departementu Maldonado. Lokalita v odlehleém vinařském kraji skýtá nejen zážitek z kvalitního vína, ale také z propojení krajiny a lidského výtvaru. Na pozemku o rozloze 250 akrů, pod divokými horami východní Uruguaye v trojúhelníku mezi Punta del Este, José Ignacio a Pueblo Garzón, se nachází unikátní ekosystém s jedinečnou atmosférou. Užít si ho mohou turisté i přes noc. Sacromonte Landscape Hotel založený na konceptu otevřených propojených místností nabízí ubytování ve 13 „kabinách“ rozestých po krajině jako kousky lesklých kamenů. Prostor každé kabiny je uspořádaný jako prolínající se vrstvy. Zadní část domku je pokryta dřevem, které odkazuje na polínka typická pro život v přírodě. Druhá, vnitřní vrstva zahrnuje tzv. mokrou zónu s koupelnou a kuchyní, nachází se zde i krb a útulná nika pro čtení a odpočinek s výhledem do krajiny. Oddělený dřevěnou přepážkou je potom hlavní prostor kabiny s ložnicí, obývacím pokojem a jídelním koutem, který je plně otevřený do krajiny a vytváří dojem, že je její součástí. Z této strany je po celé délce kabiny speciální skleněná stěna s jednostranným zrcadlem. Zevnitř se tak návštěvníkům nabízí jedinečná scénérie, zvenčí zrcadlová plocha násobí krásu přírody. Nad vinicemi se ve stejném konceptu nachází vinařství s restaurací, vinným sklípkem, recepcí a vyhlídkovou terasou, kde si návštěvníci mohou uruguayské bílé nebo červené vychutnat s pohledem na překrásné vinice. Celý projekt je postavený v souladu s udržitelným rozvojem – prefabrikované budovy, zelené střechy, použití lokálních materiálů, bio zeleninová zahrada, elektromobily, obnovitelné energie a další tvoří ze Sacromonte harmonický kout krajiny.



Foto: Leonardo Finotti

Slovensko:

Festival současného umění v Košicích i Bratislavě

Festival Bílá noc je mezinárodní umělecký projekt, který přibližuje široké veřejnosti současné formy umění a netradiční, nepoznaná a významná místa evropských metropolí. Vznikl v Paříži v roce 2002. V roce 2013 ho navštívilo více než dva a půl milionu lidí a rozšířil se i do dalších měst, jako



Foto: Martin Katter

jsou New York, Řím, Tel Aviv, Amsterdam, Petrohrad a další. Bílá noc se už čtyřikrát konala v Košicích, letos poprvé zavítá na konci září i do Bratislavy, aby tak současným uměním symbolicky spojila východ a západ Slovenska.

Bílá noc návštěvníkům nabízí netradiční uměleckou procházku nočním městem plným zážitků a nových vjemů, která trvá od západu do východu slunce. V průběhu jednoho výjimečného víkendu se noc stane dnem a ulice nočního města se zaplní lidmi a uměním. Každý návštěvník dostane mapu, která ho bude provázet různými uměleckými zastávkami: vizuálně atraktivními instalacemi, koncerty, filmovými produkcemi, nejrůznějšími divadelními představeními, tancem, literaturou, performance... Pestrá nabídka nejrůznějších uměleckých žánrů slibuje každému poznat nejnovější trendy v různých uměleckých disciplínách. Kromě toho mohou návštěvníci objevit i zajímavé prostory, které současné formě umění sluší – nádvoří, parky, stanice, mosty, plovárny či dokonce nákupní centra a také místa, která veřejnosti běžně přístupná nejsou.

Slovenská Bílá noc se koná v Bratislavě od 27. do 29. září a v Košicích od 4. do 6. října 2019.

Německo:

20 let muzejní noci v Mnichově

V říjnu se už podvacáté koná mnichovská Dlouhá muzejní noc. Přes 90 muzeí, sbírek, galerií, kostelů, architektonických pamětihodností a jiných historických i moderních míst zve své návštěvníky na prohlídku. Letošní procházku uměním, kulturou, přírodními i technickými vědami usnadňují speciální autobusové linky, které na sebe navazují a umožňují tak navštívit co nejvíce atrakcí. Tradičně zve na noční prohlídku například das Deutsche Museum, které nabízí pohled na řadu technických objevů a vynálezů, prohlídku důlního aparátu s baterkou v ruce i výtobytky moderní společnosti, jako je hudba, film či divadlo. Otevřená budou i další muzea jako Paleontologické a Geologické muzeum nebo Židovské muzeum. To chystá ve svém foyer pro návštěvníky například hudební zážitek z experimentální zvukové instalace. Muzeum Pěti kontinentů nabídne procházku napříč planetou se speciálním výletem do Japonska, svou náruč otevře i osvětlená botanická zahrada. Noční autobusová linka návštěvníky zaveze do výstavních prostor BMW Group Classic, kde budou moci obdivovat běžně nepřístupné sbírky, na své si přijdou také fotbaloví fanoušci v zážitkovém světě FC Bayern Erlebniswelt. Dlouhá muzejní noc v Mnichově se koná 19. 10. 2019 od 19 hodin do 2 hodin následujícího dne. Vstupenka stojí 15 eur a zahrnuje vstupné do všech památek a atrakcí a slouží jako jízdenka pro speciální autobusové linky i MHD.



Foto: Stephan Rumpf

Velká Británie: Luxusní garáž od Aston Martin

Britská automobilka Aston Martin zavedla novou službu, která povznášá vlastnictví této automobilové legendy na další úroveň. Nabízí návrh designu garáže na míru a umožňuje tak vlastníkům legendárních „astonů“ vytvořit pro svého miláčka na čtyřech kolech luxusní parkovací prostor.

Služba nazvaná Automotive Galleries and Lairs je pro každého, kdo si chce doma vytvořit vlastní automobilovou galerii či dokonce automobilové doupě. Automobilka tvrdí,

že pro nadšence je garáž stejně důležitá jako zbytek domu. A tak přichází se službou, která umožňuje navrhnout pro parkování unikátní místo, na kterém mohou majitelé svoji automobilovou vášeň sdílet i doma se svými hosty.



Foto: Aston Martin

Ve jménu svobodné architektury, na počest stoletého Bauhausu

Sedm dní a více než osmdesát měst a obcí z celé České republiky. K tomu šestnáct míst ležících u našich východních sousedů. To je devátý ročník festivalu nazvaného DEN ARCHITEKTURY. Jeho hlavním tématem bude oslava stého výročí Bauhausu a přehlídka zajímavých objektů vzniklých po roce 1989.



Festival, který milovníkům architektury předloží pestrou paletu akcí, k nimž se řadí prohlídky jindy nepřístupných staveb v rámci Hurá dovnitř!, dále urbanistické i historické procházky, workshopy, představení a samozřejmě odborné přednášky či filmové projekce, svoje pomyslné brány otevře 1. října a potrvá do 7. října.

ARCHITEKTURA VE FILMU

Samostatnou kapitolu již tradičně tvoří festival Film a Architektura, který bude probíhat nejenom v Praze, ale i v desítkách dalších měst. Věnovat se bude především stěžejním tématům festivalu; na místo kurátora sekce Inspirace pořadatelé vybrali opět Adama Gebriana.

Festival odstartuje premiéra filmu *The Human Shelter*, promítaného v pražském kině Světozor 19. září, následně pak za účasti režiséra v neděli 6. října. Oficiální zahájení Dne Architektury je plánováno na 3. října, hlavní část programu se odehraje o víkend 5. a 6. října. Den Architektury pak zakončí hudební zpracování klasiky německého filmu *Kabinet doktora Caligariho* od uskupení *Forma*, které se v kině Světozor odehraje u příležitosti světového dne architektury, který připadá na 7. října. Návštěvníci budou mít možnost při této příležitosti prozkoumat i zázemí kina a dozvědět se něco o architektonickém řešení budovy.

TŘICET LET SVOBODNÉ ARCHITEKTURY

Hlavním místem dění festivalu bude již tradičně Praha, která letos láká na dvě desítky procházek reflektujících rozmanitá témata. Ty ukáží nejenom pozitivní směřování porevoluční architektury, ale i opakování již přežitých vzorů ze západní společnosti, k nimž mimo jiné patří i výstavba satelitních městeček. Součástí porevoluční výstavby, která ovlivnila charakter měst a předměstí, jsou i obchodní centra, při procházkách nebudou opomenuty ani stavby nových bankovních domů – naplánována je i návštěva nově otevřeného ČSOB Kampusu v pražských Radlicích (na fotografii).

Po roce 1989 vzniklo velké množství pomníků a památníků – i jim budou věnovány tematické procházky. Zejména porevoluční generaci a zájemcům o hudební kulturu jsou pak určeny procházky po zaniklých klubech. A vzhledem k tomu, že současnou architekturu reprezentují i stavby pro zvířata, bude součástí programu i procházka areálem trojské ZOO.

OD BECHYNĚ PO ŽILINU

Tématu svobodné architektury budou věnovány procházky po tuzemských i slovenských městech.

Ze všech, kam se lze počátkem října vypravit, zde zmiňme alespoň Brno, reprezentující současnou architekturu v celé její šíři – na jednom místě se tu setkává historická, funkcionalistická i novodobá architektura. Kromě procházek a rozpravách o asanaci historického centra Brna na počátku 20. století, o brněnské architektuře po roce 1989 a jejímu vztahu k architektuře meziválečného období, bude v rámci akce zpřístupněna knihovna a hlavní budova Filozofické fakulty Masarykovy univerzity a administrativní výšková budova Trinity centrum, pocházející z roku 2009.

A HURÁ DOVNITŘ!

V rámci Dne Architektury bude v hlavním městě zpřístupněno na dvacet staveb, mezi nimi – tematicky k oslavám Bauhausu – i Skleněný palác v Praze 6 a jeho původní schodiště, atrium i střecha s výhledem na Hrad. Bude možné si projít i tzv. Dům Radost neboli Dům odborových svazů – významnou funkcionalistickou stavbu vybudovanou ve třicátých letech podle návrhu architektů Honzika a Havlíčka, či hotel Josef na Starém Městě pražském, dílo architektky Evy Jiříčné.

Z dalších zajímavých pražských míst připomeňme například Žižkov – zde se budou moci návštěvníci vydat do polyfunkčního domu Eucon od architekta Zdeňka Fránka. Tento typický žižkovský činžovní dům ve dvoře ukrývá překvapení ve formě „Sputniku“ – netradiční přístavby pro krátkodobý pronájem s výhledem na Vítkov. Otevřen bude i žižkovský palác Akropolis, jehož interiéry v roce 1996 vznikly podle návrhu architekta Davida Vávry a výtvarného umělce Františka Skály.

Výčet vycházek s uvedením dne a času jejich konání, i přehled míst, která budou zpřístupněna, najdete na webu www.denarchitektury.cz.

Jana Hrabětová,
ilustrační foto ČSOB Kampus

108 AGENCY

www.108agency.cz

str. 15

**ABBEY**

www.abbey.cz

str. 29

**ABF**

pvaexpo.cz

str. 24, 35

**Ateliéry Strašnice**

www.atelierystrasnice.cz

str. 43

**BEST OF REALTY**

www.bestorealty.cz

str. 43

**CPI Property Group**

www.mayhouse.cz

str. 19

**Crestyl**

www.vysokyujezdprahy.cz

str. 9

**Evropa RK**

www.rkevropa.cz

str. 47

**FINEP**

www.finep.cz

str. 34–35, 45

**GARTAL**

www.gartal.cz

str. 17

**GEOSAN DEVELOPMENT**

www.geosan-development.cz

str. 27

**KKCG REAL ESTATE**

www.top-rezidence.cz

str. 52

**Luka Living**

www.lukaliving.cz

str. 2

**Passerinvest Group**

www.bbcentrum.cz

str. 13

**PMS**

www.novebytysobin.cz

str. 33

**PSN**

www.vbloku.cz

str. 7, 31

**RC Europe**

www.rceurope.cz

str. 39

**REALITYMIX.CZ**

www.realtymix.cz

str. 44

**Sekyra Group**

www.sekyragroup.cz

str. 41

**Sudop**

www.rezidence-churchill.cz

str. 23

**T.E**

www.t-e.cz

str. 11

**Trigema**

www.nova-nuselska.cz

str. 21

**U.T.C.**

www.tresnovka.cz

str. 30

**V Invest**

www.jinonicky-dvur.cz

str. 37



top
rezidence
POMEZÍ - PRAHA 5

VELKORYSOST, VZDUŠNOST, POHODLÍ

Prostorné penthousy s velkorysími střešními terasami poskytují místo pro vlastní vířivku a nádherné večerní a ranní výhledy na panoramata Prahy. Oceníte klimatizaci prostoru, podlahové topení i smart technologie.

#TOPDOMOVPOMEZI



WWW.TOP-REZIDENCE.CZ

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