

# RealityMIX MAGAZÍN

Zima 2019

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor  
S Jiřím Kristkem  
o nákupních  
parcích v Čechách  
str. 4–6, 8, 10

Best of Realty 2019  
Seznamte se  
s vítězi 21. ročníku  
soutěže  
str. 40–41

Brownfieldy  
Jak vnést nový život  
do nevyužívaných  
lokalit?  
str. 14–20





**vbloku**

by **PSN** 

**Žij  
podle  
svého!**

**VBLOKU.CZ**



Za deset dní začíná advent, období, které je ve většině tuzemských domácností naplněné hektickými přípravami na nejoblíbenější svátek roku – Vánoce. S tím souvisí shánění dárků, tedy pokud nemáte to štěstí, že vám je nenosí Ježíšek, nákup kaprů a laskomin. A ačkoli neustále vzrůstá obliba internetových nákupů – k pravidelnému využívání těchto služeb se přiznává zhruba pětina obyvatel naší republiky, obchody, retail parky a shopping centra prázdná nezůstávají.

Mohlo by se zdát, že míst, kam se můžeme za nákupy vydat, je na území České republiky již dostatečné množství, neb, jak v úvodním rozhovoru říká Jiří Kristek, jen tuzemské retail parky čítají téměř milion metrů čtverečních pronajímatelné plochy. Zda jich ale opravdu je všude dostatek, jakým vývojem prošly v uplynulých dvaceti letech a co retail parky ještě čeká, zjistíte na stranách čtyři až deset.

A o nákupních centrech, i když z trochu jiného úhlu pohledu, budeme v tomto vydání magazínu hovořit ještě jednou, a to v souvislosti s vyhlášením výsledků 21. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit. Zlatá medaile v této kategorii putovala do Zlína, stříbrná na pražskou Letnou, kde se právě zítra otevírá Centrum Stromovka, a bronzová do Karviné. Který projekt se stal vítězným v dalších kategoriích, se dozvíte na stranách 40 a 41.

Listopadové vydání RealityMIX MAGAZÍNU však není jen o soutěži a nakupování – na jeho stránkách jako vždy naleznete množství aktuálních informací z tuzemského i zahraničního realitního trhu a souvisejících oborů.

Vážně čtenářky, vážení čtenáři, přeji vám zajímavé a inspirativní čtení a do nadcházejících svátečních dní mnoho pohody.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



**RealityMIX**  
MAGAZÍN ZIMA 2019, ročník V.  
Příloha realitního portálu

 **REALITYMIX.CZ**

**Datum vydání:** Magazín vložen do celého nákladu **Hospodářských novin dne 20. 11. 2019**  
Samostatně neprodejně (MK ČR E 22172)

**Vydavatel:** DALTEN media s.r.o.  
Na Harfě 5c  
190 00 Praha 9 – Vysočany  
www.realitymix.cz

**Šéfredaktorka:** Jana Hrabětová  
**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:** Budova Churchill v Praze 2 (developer Penta Real Estate) – držitel Ceny čtenářů ve 21. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit

**Ilustrační fotografie projektů použité v této stránce:**  
Dům pod Vyšehradem (developer BVK), Hotel Jungmannova 1 (developer Generali Real Estate Fund CEE) – vítěz kategorie Hotely ve 21. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit

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 Zima 2019: 7. 11. 2019

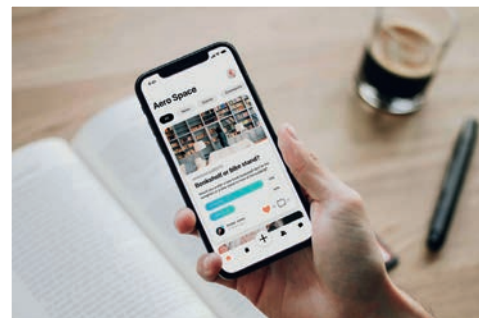


## Vybíráme z obsahu...

Digitalizace realitního trhu:  
Vývoj je nezadržitelný

# 22–27



Investování do realit  
je sexy

# 28–33

Jak bydlí senioři a chtějí  
bydlet studenti?

# 42–43



Na evropském realitním trhu  
panuje pozitivní nálada

# 34–38



21. ročník soutěže  
Best of Realty již zná své vítěze

# 40–41



# 46–47

Cena za trvale udržitelný  
design v rukou českých  
architektů



# 48–49

Do Áčka, renesančního  
zámku i Národní portrétní  
galerie nahlédne rubrika  
Ze zahraničí

# Dvacet let nákupních parků v Čechách

**Tuzemské nákupní parky dnes čítají téměř milion metrů čtverečních pronajímatelné plochy. A je víc než pravděpodobné, že tento milník bude v nejbližších měsících překročen. O tom, kde nové nákupní parky rostou a jaké novinky můžeme v retailu očekávat, jsme si povídali s Jiřím Kristkem, předním odborníkem na daný segment.**

Vedle pronájmu nákupních parků se Jiří Kristek, partner společnosti Cushman & Wakefield, věnuje také poradenství při zpracování koncepce nových nákupních parků, přeměně těch stávajících a jejich následnému prodeji do rukou nového vlastníka. V oboru se pohybuje dvacet let.



## **Co je typické pro nákupní park, který má v rodném listě letopočet 2019?**

Nákupní parky vznikající v poslední době se nacházejí v okresech, případně menších městech. Dnes developeri neváhají stavět v obcích s osmi tisíci obyvateli. Parky mají větší přidanou hodnotu a dokáží podpořit lokalitu, v níž vyrostly. Letos otevřely například nákupní parky ve Frenštátě pod Radhoštěm a v Táboře, vznikl Fastmall Příbram a ke konci roku očekáváme otevření nákupního parku ve Znojmě.

## **Mnohé z retail parků však brzy oslaví dvacet let své existence. Čím se dnešní parky liší od těch, které vznikaly na přelomu tisíciletí?**

Před dvěma dekadami byly nákupní parky především doplňkem k hypermarketu. Postupně se však staly svébytným retailovým produktem a některé už dokáží existovat nezávisle na přítomnosti potravináře. Postupně se měnil i mix nájemníků, zboží je cenově dostupné. Také se vyvíjí postavení nájemců těchto parků na trhu – jsou to již zavedené značky, za kterými jde zákazník sám. Mluvím například o módních značkách, obuvi, sportovním zboží, elektronice, nábytku a doplňcích. Některé segmenty však potravináře jako kotevního nájemce ve své blízkosti stále potřebují – to jsou například drogerie a lékárny.

## **Jaké trendy hýbou trhem? Na co se má zákazník připravit?**

Těch trendů je určitě více. Nejvýraznější je posun v tom, co zákazník od návštěvy nákupního parku očekává. Lidé se chtějí bavit a tomu se pak přizpůsobuje nájemní mix. Roste poptávka po plochách určených k hraní, a tím zdaleka nemyslím pouze hrací koutky pro děti. Jedná se o hry typu laser game nebo únikovky, adrenalinová a trampolínová centra, volnočasové aktivity pro děti i dospělé.

Dalším trendem je segment food a beverage – tak jako je zákazník zvyklý na občerstvovací zóny v obchodních centrech, začíná tyto služby vyhledávat i v nákupním parku. A nejde jen o samotné ukojení hladu, lidé si chtějí užít atmosféru u své oblíbené značky rychlého občerstvení nebo posedět v příjemné kavárně či restauraci.

## **Můžete být konkrétnější?**

Do segmentu nákupních parků přichází například KFC. Tato značka dříve obsazovala prostory výhradně v obchodních centrech anebo podél dálnic. Může se tak stát zajímavým magnetem pro lidi, kteří dříve do nákupních parků nechodili.

Dnes jsou pro segment food a beverage atraktivní i menší a okresní města. V zahraničí je to zcela běžné a postupně tento trend přichází i k nám.

Jako příklad mohu zmínit Francii. Tam je ve větších nákupních parcích standardně šest až osm jednotek určených restauracím. Ty pak fungují i v neděli a během státních svátků, kdy jsou ostatní obchody zavřené. Lidé se tam jedou najíst i přesto, že nemohou nakupovat.





Inspirace zahraničím: dětské hřiště a restaurace

### **Podívejme se na strukturu trhu – jsou nákupní parky součástí řetězců, nebo se jedná spíše o samostatné projekty? Patří z hlediska vlastnictví do rukou velkých investorů?**

Největší současní majitelé nákupních parků u nás, jako například Immofinanz, Sallerova výstavba nebo CPI, postupně vybudovali nebo koupili řadu samostatných projektů. Teď se postupně snaží spojit je pod jednu značku tak, aby je zákazník vnímal jako řetězec. V posledních letech tedy došlo ke značné konsolidaci trhu.

Spojení pod jednu značku přináší vlastníkově řadu výhod: dochází k symbióze při marketingu, tendrování dodavatelů a podobně. Co je však zásadní z pohledu akcionáře, roste hodnota nemovitostí pro potenciálního investora. Obzvláště pokud má vlastník mezinárodní přesah. Vždy je lákavější říci, že vlastníkově patří padesát parků určité značky po celé Evropě, než že má padesát různých nemovitostí lokálního významu.

### **Zmínil jste marketing. Jakou roli hrají sociální sítě při zviditelňování produktu, jakým je nákupní park?**

Určitě významnou. Hodnota retailové nemovitosti spočívá v zákaznících, kteří se pravidelně vrací. Utlumil se klasický marketing jako například outdoorová reklama v MHD. Vlastníci nákupních parků se vrhli do sociálních sítí, kde se snaží nabrat

co nejvíc fanoušků a zásobovat je novinkami. Budují zákaznickou komunitu – a právě zde se projeví výhoda řetězce. Určitě je atraktivnější mít desetitisíce sledujících například značky Stop.Shop než rozmělněnou strukturu po tisících sledujících pro jednotlivé prodejny po republice.

Nicméně v Čechách stále nejvíce funguje marketing typu Akce, Sleva, Pro děti...

### **Podívejme se na chvíli za hranice. V čem kopírujeme jiné evropské země? Můžeme se případně pochlubit něčím, čím se tuzemský trh odlišuje a vyniká?**

Našemu trhu je vcelku logicky nejpodobnější Rakousko a Německo. Německý trh je však velmi rozdrobený, aktivních je tam hodně developerů, kteří vlastní pouze několik parků. Naš trh se nejvíce podobá tomu rakouskému – ať už jde o velikost parku nebo složení nájemců. Také kotevním nájemcem je u našich jižních sousedů obvykle potravinář. Podobnost našich trhů je dána tím, že v začátcích developmentu u nás působily zejména německé a rakouské firmy jako Immofinanz, InterCora nebo Sallerova výstavba. Přinesly své know-how k nám a český zákazník to akceptoval, neboť i mentalita lidí je zde podobná. Obdobně je na tom Slovensko, kde podnikají stejní developéři a staví projekty srovnatelné kvality.

*Pokračování na str. 6 »*



» **Dvacet let nákupních parků v Čechách**

Pokračování ze str. 5

A v čem mohou naše parky konkurovat těm zahraničním? Díky tomu, že často vznikaly na zelené louce, bývají velkorysejší ve velikosti parkoviště a mívají kvalitnější layout. Developeri nebyli nuceni dělat takové kompromisy jako při výstavbě uprostřed zastavěné plochy.

### **I rakouský a německý trh se vyvíjí. V jaké oblasti je dnes napřed a na co se můžeme těšit, že se časem objeví i u nás?**

Parky u našich jižních a západních sousedů nabízejí hodně služeb – kadeřníka, solária, pekárny... Díky větší kupní síle je širší i portfolio nájemníků, kteří parky obsazují. To pak vede k tomu, že se výstavba posouvá i do menších měst.



Inspirace zahraničím: lezecká stěna s kavárnou

### **A jak jsou na tom další evropské země?**

Francouzský trh je odlišný, jak už jsem zmiňoval. Existují tam i další aspekty – například ve Francii nebývá součástí nákupního parku potravinář. Kotevním nájemcem je spíš prodejna nábytku nebo elektra a potraviny se nacházejí třeba o dva kilometry dále. Unikátem jsou pak zmiňované food courty, které jsou v provozu naprosto samostatně.

Většina nákupních parků po Evropě je stavěna účelně a co nejeefektivněji. A tak se zde příliš neuplatňuje architektura, jen minimálně se zohledňují vlastnosti terénu, nejsou zde zakomponovány přírodní a vodní prvky. Toto však neplatí pro Francii. Tato země je výjimkou, která z účelnosti ve prospěch estetična trochu ustupuje.

### **Francouz má větší smysl pro krásu?**

Ve francouzském nákupním parku je kladen velký důraz na architekturu, na zeleň a vodní plochy, které dotvářejí celkový ráz nemovitosti. Jde o to, aby se tam návštěvník cítil dobře i po estetické stránce. K vodním prvkům a zeleni se pak cíleně umísťují restaurace a dětská hřiště. A tak pak není divu, že tam lidé rádi zajedou i na nedělní oběd.

Na parkovišti dbají na tepelnou pohodu, ať už tam jsou vysázené stromy, případně na parkovací ploše položeny umělé zelené koberce. Je to pochopitelně náročné na správu a poplatky, ty by však měla vyvážit vyšší návštěvnost parku. Francouz prostě dbá na design. A vyšší standard parku pak přitáhne i nájemce, který běžně otevírá jednotky výhradně v obchodních centrech.

### **Jak se k architektonickému pojetí nákupních parků stavíme u nás?**

Důraz na architekturu zůstává zatím stranou, a to hlavně kvůli cenám. První vlašťovkou zajímavého architektonického zpracování byl ve své době Campus Brno. Věřím, že do budoucna mohou vznikat další podobné projekty. S očekáváním například sledujeme, co vyrostе v čestlické obchodní zóně, kde momentálně probíhá rekonstrukce obchodních ploch.

### **Jak jsou na tom zákazníci za kanálem La Manche?**

Liší se také anglický trh, kde dominují rozsáhlé nákupní parky s velkými kotevnými nájemci, jakými jsou například potraviny, hobby markety.

Nájemcem v nákupním parku bývají i obchodní domy, najdete tam značky jako Marks & Spencer, Next, Primark. Jsou to nájemci, kteří si vezmou několik tisíc metrů. O tom si u nás můžeme nechat jen zdát. V Čechách si tito nájemci často berou jen pár set metrů čtverečních, a to obvykle v obchodním centru, nikoliv v nákupním parku. Důvodem pro tyto velkoplošné prodejny je kupní síla. Angličan rád nakupuje módu a dává do ní velkou část svých příjmů – značky si tak mohou dovolit nabízet zboží na obrovských plochách.

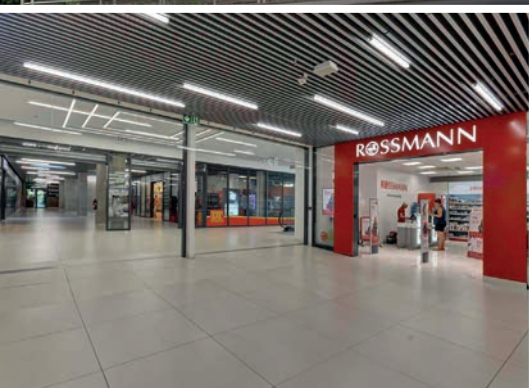
### **Vraťme se ale zpátky do Česka. Je zřejmé, že zájem o nakupování trvá a další nákupní parky vyrostou. Kde je jejich největší koncentrace a která místa skýtají potenciál pro další výstavbu?**

Pokračování na str. 8 »



# Luka Living

- moderní nájemní bydlení
- obchody, restaurace, služby
- skvělá dopravní dostupnost
- na dosah zeleň zvoucí k relaxaci



## Luka Living

Mukařovského 2590/2, Praha 13

Tel.: +420 734 51 51 51, [info@livingapartments.cz](mailto:info@livingapartments.cz)

[www.lukaliving.cz](http://www.lukaliving.cz)



**Luka Living**  
rental apartments  
shopping center



» **Dvacet let nákupních parků v Čechách**

Pokračování ze str. 6

Možná je to s podivem, ale regionem s nejvyšší zastavěností není Praha. Nejvíce metrů čtverečních v přepočtu na obyvatele se nachází na severní Moravě a v severních Čechách. Dobrá nabídka nákupních parků je také ve městech, kde chybí obchodní centra anebo tato jsou hůře dostupná. Jmenujme například Příbram, Znojmo, Chomutov a Havířov.

Zajímavá je také Jihlava, kde se nachází jedno velké úspěšné obchodní centrum přímo v centru města. Jedná se o krajské město s velkou spádovou oblastí a dobrou kupní silou. Operátoři mají velký zájem být v Jihlavě zastoupeni, jediné obchodní centrum však nabízí jen omezené množství ploch k pronájmu. Díky tomu je velká poptávka po jednotkách v již existujících nákupních parcích a další výstavba je v plánu. Developerům se tak naskýtá mimořádná příležitost přivést do nákupního parku značky, které se standardně prezentují jen v obchodních centrech.

**Kde ještě vnímáte poptávku po další výstavbě?**

Největší tlak na výstavbu je aktuálně ve středních Čechách. Mnoho zdejších obyvatel pracuje v Praze a jejich kupní síla je vysoká. Střední Čechy tedy vnímám jako poddimenzované, a tudíž s možností dalšího růstu. Velký zájem je i o jižní Čechy, tam je však z geografických důvodů méně možností stavět – zvlněná krajina má totiž své limity a větší volné plochy tu

již dříve obsadily hypermarkety. Operátoři mají zájem expandovat do těchto lokalit, chybí však volné plochy k pronájmu.

**Jaké další překážky, kromě zvlněné krajiny, stojí v cestě další výstavbě?**

Evergreenem je plánovací a povolovací proces, hlavně jeho délka, složitost a počet účastníků, kteří do něj mohou vstoupit. Z úst developerů však v poslední době zaznívá hlavně obava z růstu cen stavebních prací. Jsou mi známy projekty, které již získaly veškerá potřebná povolení, k zahájení výstavby však zatím nedošlo. Důvodem jsou mnohem vyšší stavební náklady, než s kterými developer kalkuloval ve fázi plánování. Developer stojí před obtížným rozhodnutím – protože zvyšování nájemného dnes není příliš reálné, musel by obětovat svůj zisk, nebo jeho značnou část. Někteří tedy raději pozastaví výstavbu a čekají na korekci trhu.

**Prozradíte, kde vy sám rád nakupujete?**

Mám-li si vybrat mezi nákupním parkem a obchodním centrem, je pro mě nakupování v nákupním parku mnohem příjemnější. Jako muž preferuji jít pouze do prodejny, ve které chci nakoupit – před ní si tedy zaparkuji a vyřídím svůj nákup. Nákupní parky jsou pro lidi, kteří jedou na cílený nákup a netouží procházet pasáží a prohlížet výlohy. Úspora času je pro mě velmi důležitá.

Pokračování na str. 10 »



Inspirace zahraničím: relaxační zóna se zelení



BUDOVA 

  
BBCENTRUM

# VÍTEJTE OPĚT VE **FIRST CLASS** 15 600 m<sup>2</sup>



BUDOVAB.CZ



**Najděte rozdíl...**

Čím se liší nákupní park od obchodního centra **z pohledu zákazníka**? Rozdíl je na první pohled zřejmý v tom, že nákupní park nemá obchodní jednotky spojené společnou pasáží. Nájemci sdílejí jedno velké parkoviště, každý obchod však má svůj samostatný vchod. Zatímco obchodní centra najdete i přímo ve městě, nákupní parky rostou spíše v okrajových čtvrtích.

**Z pohledu investora a provozovatele** je pak rozdílů mnohem více. Pozemky v centru města se od pozemků v okrajových lokalitách výrazně liší svojí cenou. Také stavební náklady na obchodní centrum bývají výrazně vyšší. Nákupní park je podstatně méně rizikovou investicí, neboť jde o multifunkční objekt se širokou škálou využití. V nákupním parku je možné „ubytovat“ od módní značky přes hobby markety až po autosalony. Přestavba nemovitosti je mnohem snadnější.

Pokud jde o **lákání návštěvníků**, obchodní centrum se převážně zviditelňuje jako celek a propaguje tak hlavně svou vlastní značku. V nákupním parku se naopak

každý operátor stará o svůj marketing sám. Podle Jiřího Kristka je však v poslední době citelný trend společné propagace tak, aby zákazník vnímal nákupní park jako jeden celek.

**Co bylo dřív – nákupní park, nebo obchodní centrum?**

Podle Kristka vznikala obchodní centra dřív. Po pádu komunismu přišli zahraniční developeři, kteří směřovali nejdřív do center velkých měst. Teprve s rozvojem trhu, kdy se development začal šířit do menších měst, nastala vlna rozvoje nákupních parků. Ty jsou totiž typické pro mimopražské lokality.

Konkrétně v Praze stály v cestě ve výstavbě nákupních parků hlavně drahé pozemky a nedostatek supermarketů, u kterých by byly volné plochy pro další výstavbu. Supermarkety se nacházely často na sídlišťích uprostřed zastavěné zóny. Nákupní parky pak logicky vznikaly spíše v menších městech a na okrajích, kde se často stavěly na zelené louce.

Jitka Kvartková, ilustrační foto archiv Jiřího Kristka

▼ INZERCE

27. ročník mezinárodní výstavy

**info** 2020  
**THERMA**<sup>®</sup>

VYTÁPĚNÍ

ÚSPORY  
ENERGIÍ

OBNOVITELNÉ  
ZDROJE

[www.infotherma.cz](http://www.infotherma.cz)

20. - 23. ledna 2020 Výstaviště Černá louka Ostrava

**PŘIJĎTE SE INSPIROVAT**



# Retail očima...

... Stuarta Jordana

Realitní trh neustále prochází velkými změnami, a tak i maloobchodní sektor musí odrážet vlivy související s dynamickým životním stylem. Demografické, kulturní, ekonomické a technologické změny jsou hnací silou vývoje ve způsobu trávení volného času a vynakládání financí. Tradiční maloobchod se tak dostává pod tlak a my se díky tomu stáváme svědky vzniku stále zajímavějších maloobchodních konceptů. Výhodou pronájematelů maloobchodních prostor střední a východní Evropy je opožděnost osvojení maloobchodních trendů západní Evropy a nižší penetrace e-commerce, což jim poskytuje prostor na tvorbu strategií a přizpůsobení se požadavkům daného trhu.

Faktem je, že poptávka maloobchodníků po prodejních místech, showroomech nebo výdejnách stále přetrvává, ale právě výzvou pro vlastníky obchodních center je způsob, jak zpeněžit online obchod maloobchodníků. Nestačí pouze řešení „click and collect“, protože tento proces nevytváří obchodům žádné příjmy. Je tedy na vlastnících obchodních center, aby přišli s novými koncepty, jak přilákat zákazníky. Centra, nacházející se v dobrých lokalitách s inovativní nabídkou zábavy a gastronomie, zůstanou i nadále ochráněna od všeobecného poklesu, který se dle prognóz nejvíce dotkne právě středního sektoru trhu.

Jedním z příkladů nového „zážitkového“ aspektu nakupování bude první obchodní dům Primark v České republice s plánovaným otevřením v průběhu roku 2020, který v budově The Flow Building (na vizualizaci) na pražském Václavském náměstí na třech patrech zabere plochu pěti tisíc metrů čtverečních.



Právě obchodní domy Primark jsou známé tím, že nabízejí atrakce jako jsou „trendové místnosti“ s nejnovějšími módními styly nebo zkušební „show and share“ kabinky.

Maloobchod u nás a v širším stře-doevropském regionu však omezuje faktor potřeby zohledňovat spotřebitelské a kulturní zvyky, které jsou základem jeho fungování. Lidé se v obchodních centrech zdržují déle, nechodí tam „jen“ nakupovat, přičemž náš maloobchodní trh je zpravidla mnohem méně nasycen z hlediska rozvoje, a proto také méně ohrožen. Údaje o maloobchodní výkonnosti českého trhu jsou stále obecně pozitivní, neboť řada center vyka-



zuje meziroční růst obrátu, a proto v tomto odvětví doposud nehrozí úpadek. Ale i zde platí zlaté pravidlo, že být připraven není nikdy na škodu.

*Stuart Jordan, výkonný ředitel a vedoucí oddělení investic Savills Česká a Slovenská republika*

▼ INZERCE

**Vrchlabí - Ski & Mt. Bike  
apartments**

58 horských apartmánů

zastřešená parkovací místa, garáže, sklepní kóje

postaráme se o provoz recepce

zajistíme předání apartmánu a úklid

skvělá investiční příležitost

vyšší výnos než za pronájem bytu v Praze

**DOPORUČUJEME** apartmány 3+kk  
a větší pro maximální komfort

recepce s lobby barem

vlastní wellness

dětské hřiště

[www.vrchlabi-apartmany.cz](http://www.vrchlabi-apartmany.cz)





Vizualizace Contera Parku Ostrava D1, Hrušov

# Smělé plány Contery

**Významný rok má za sebou česká developerská skupina Contera, specializující se na průmyslové a logistické nemovitosti. K desátým narozeninám si nadělila strategické partnerství s americkou investiční skupinou TPG, které jí otevírá nové příležitosti k rozvoji.**

Contera byla založena v roce 2009 a od té doby se plně etablovala na trhu s průmyslovými nemovitostmi. Vlastní a provozuje průmyslové parky v prvotřídních lokalitách, jako jsou například Ostrava, Říčany u Prahy nebo Teplice.

Svým klientům Contera zajišťuje kompletní služby od financování přes návrh až po realizaci průmyslových staveb. „Naší filozofií je stavět takové budovy, na které budeme moci být pyšní i za desítky let. Klademe důraz na používané materiály, na jejich obnovitelnost, rozumné hospodaření s energií a vodou, na řešení vnějšího prostředí a komplexní



Vedení společnosti Contera: Tomáš Jirků, partner a CEO, Dušan Kastl, partner, výkonný ředitel

*pojetí staveb,*“ uvádí Dušan Kastl, výkonný ředitel a partner společnosti Contera.

Do této filozofie dobře zapadá i revitalizace brownfieldů, s níž má Contera bohaté zkušenosti. „Většinou jde o zajímavé lokality ležící blízko městských center. To má celou řadu výhod, kvůli kterým stojí za to vrátet do těchto míst život, i když třeba v trochu jiném stylu než v minulosti,“ vysvětluje Tomáš Jirků, CEO a partner společnosti Contera.

## NOVÝ PARK V HRUŠOVĚ

Příkladem projektu, který vyrostе v blízkosti znehodnocené průmyslové oblasti a vdechne jí nový život, je Contera Park Ostrava D1. Bude stát v Hrušově, kde vytvoření průmyslové zóny chystala ostravská radnice dvanáct let a Conteru si vybrala jako strategického investora.



Contera zde postaví do roku 2025 celkem 140 tisíc metrů čtverečních pronajímatelných ploch. První hala o rozloze 50 tisíc metrů čtverečních vyrostе už ve třetím čtvrtletí roku 2020.

„Všechny budovy budou v nejvyšším standardu A-class s možností expanze. Jsme připraveni vyslyšet individuální přání klientů a připravit řešení ušitá na míru jejich potřebám,“ popisuje Dušan Kastl.

Kromě hal určených pro sklady a lehký průmysl plánuje Contera vybudovat v Hrušově „flexispace objekty“, které kombinují sklady s administrativou nebo obchodní částí, a také prostory určené pro vědeckotechnologické účely.

Velkou předností hrušovského parku je jeho poloha. Umístění v blízkosti dálnice D1 a železnice zajišťuje strategický přístup do ostatních regionů Česka, do Polska a na Slovensko. Nájemci a jejich zaměstnanci ocení vynikající dostupnost městskou hromadnou dopravou.

## ZMĚNA VIZUÁLNÍ IDENTITY

Ekologický přístup se promítl i do vizuální identity firmy a nového loga, které společnost Contera také představila v letošním roce.



„Nový logotyp je jednoduchý, minimalistický a lépe odráží filozofii naší společnosti. Se změnou souvisí i přejmenování parků Green Square na Contera Parky, které proběhlo během letošního podzimu,“ doplňuje Erika Straškrabová, nová marketingová manažerka společnosti Contera.

**CONTERA Management s.r.o.**

Černokostecká 2247

251 01 Říčany

[www.contera.cz](http://www.contera.cz)

**CONTERA**  
- INDUSTRIAL PARKS FOR LIFE -

(k.p.)

▼ INZERCE

 **bytyPodebrady.cz**

**MODERNÍ BYTY**

V BLÍZKOSTI LÁZEŇSKÉ KOLONÁDY

Vysoký standard vybavení  
Energetická třída B







Rohan City v Praze 8 dle návrhu architektonického ateliéru Schindler Seko Architekti (Sekyra Group)

# Proč jsou brownfieldy stále jizvami na tváři našich měst?

**Brownfield je vždycky problém. Na konferenci Brownfieldy 2019, kterou letos v červnu uspořádala agentura Czech-Invest spolu s Asociací developerů, jste to mohli zaslechnout nesčetněkrát. Ale stejně často zaznělo i to, že je to příležitost jak vnést do nevyužívané, ale výborně umístěné lokality nový život.**

A řada příkladů z praxe dokazuje, že to jde, ale chce to hlavně čas a spoustu trpělivosti. Vzhledem k tomu, že Česká republika je brownfieldy posetá a zabírání stále nové půdy v krajině (urban sprawl) je nežádoucí, je na čase se revitalizací brownfieldů začít skutečně intenzivně zabývat.

## ZAČAROVANÝ KRUH

Jaroslav Kaizr, ředitel realitního MBA programu na VŠE v Praze říká, že v současné době se revitalizace brownfieldů nachází do jisté míry v začarovaném kruhu, který bezprostředně souvisí s dlouhými přípravami těchto projektů a mnohdy chybějící spoluprací veřejného sektoru (municipalit), soukromých investorů a občanské společnosti. „Brownfieldy jsou na rozdíl od výstavby na zelené louce zatíženy historií, se kterou je třeba se po vzájemné dohodě všech zúčastněných vypořádat. V současné době jsme až příliš často svědky opačného postoje, kdy občanská společnost vidí v jakékoliv stavební aktivitě spíše rušící element a kdy zástupci municipality selhávají v moderaci zájmů občanů a developerů. Výjimkou není situace, kdy se brownfield neřízenou urbánní politikou obce v průběhu času dostal do těsné blízkosti rezidenční zástavby a jeho rozvoj v původním určení není rezidenty vnímán kladně. Změna územního plánu pro jiné užití je však vždy zdlouhavá nebo neúčelná a vlastník tudíž volí raději



cestu neinvestování, což přispívá k dalšímu chátrání brownfieldu nebo ke vzniku brownfieldů nových. Jediným řešením je strategie dlouhodobé udržitelnosti urbánní ekonomiky každé obce a města, aktivní přístup zástupců municipality a vlastníků a promyšlený systém pobídek a sankcí, které rozvoj území podpoří.“

Příkladem par excellence je patová situace v Praze, kterou shrnuje architekt Petr Hlaváček, 1. náměstek primátora Hl. města Prahy a radní pro rozvoj: „Platný územní plán Prahy vznikl v devadesátých letech minulého století a byl schválen v roce 2000. V době svého vzniku nastavil pravidla, která jsou s ohledem na dynamický vývoj společnosti dávno zastaralá. Ve své době urbanisté neuměli odhadnout, jak by se měly využívat brownfieldy, proto na tato území uvalili stavební uzávěry s tím, že rozvoj těchto území bude podmíněn celkovou koncepcí. K realizaci koncepcí rozvoje Prahy však chybělo politické odhodlání a také došlo k majetkovému rozčlenění, což činí veškeré dohody ještě komplikovanější. Mnohdy v minulých letech chyběla odvaha rozhodnout a celý proces se „zacyklil“ v různých podobách studií. Z dnešního pohledu a zkušenosti se jeví uvalení stavebních uzávěr na tato rozsáhlá území jako chyba, která do jisté míry demotivovala všechny aktéry ve městě se rozvoji těchto území

důsledně a kompetentně věnovat.“ K tomuto realistickému konstatování je zároveň třeba dodat, že se řada věcí – především díky iniciativě privátních subjektů – podařila a že i oživení některých obrovských brownfieldů se s podporou současné politické reprezentace přeci jen posouvá dopředu. „Úspěšná revitalizace bezesporu proběhla v pražském Karlíně. Paradoxně k tomu přispěla povodeň v roce 2002. S mírnou nadsázkou se dá říct, že vyplavila vše přebytečné a zastaralé. Generální oprava Karlína po povodni šla ruku v ruce s revitalizací brownfieldu soustředěného podél Pernerovy ulice. Další dobrou ukázkou je například území BB Centra v Praze 4 či okolí křižovatky Anděl v Praze 5. To však jsou příklady území, kde revitalizační proces probíhá mnoho let. V současné době jsou v nejpokročilejší fázi přeměny území Smíchova a Rohanského ostrova,“ uvádí příklady zdařile revitalizovaných území Petr Hlaváček. Ve vzdálenějším horizontu jde o Nákladové nádraží Žižkov (Praha 3) a holešovický brownfield Bubny-Zátory (Praha 7).

## ROLE JEDNOTLIVÝCH AKTÉRŮ

Podle Jaroslava Kaizra městská samospráva hraje zásadní roli zejména v podobě definování vize urbanistického rozvoje

Pokračování na str. 16 »

▼ INZERCE



## 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](http://www.chytre-bydleni.com) nebo na lince 800 340 350.

**PENB: B** Více informací naleznete na [www.nova-nuselska.cz](http://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



» **Proč jsou brownfieldy stále jizvami na tváři našich měst?**

Pokračování ze str. 15

a v přípravě prostředí, ve kterém může k revitalizaci území ze strany vlastníka a developera dojít. Klíčem k úspěchu je definice hodnoty a ekonomiky území (a odvozené celé obce) a zájem všech stran tuto hodnotu v čase zvyšovat. Samospráva a její zástupci, jako nositelé dlouhodobé vize rozvoje obce, jsou odpovědní při diskuzi nad dlouhodobou strategií za zvyšování hodnoty a za nalezení podpory napříč politickým spektrem v průběhu několika volebních období.

Odpovědností vlastníka a developera je nalézt v rámci stanovené dlouhodobé strategie nejefektivnější způsob využití konkrétního území v souladu s principem nejvyšší a nejlepší hodnoty. Brownfield vzniká pouze tehdy, pokud spolupráce mezi všemi stranami neprobíhá efektivně, nebo pokud se názory na využití, a tedy i hodnotu území, liší. Jde o to společně vnímat brownfield jako příležitost pro rozvoj daného města, vizionářsky vidět a umět si spočítat jeho hodnotu například v podobě nové městské čtvrti, díky které se v lokalitě zlepší dopravní infrastruktura a občanská vybavenost, což dále pozitivně ovlivní hodnotu tamějších nemovitostí a atraktivitu města jako celku, míní Jaroslav Kaizr.

## PŘÍKLADY TÁHNOU

„Inspiraci většinou hledáme v nám geograficky blízkých městech, jako je Vídeň, Drážďany, Mnichov, ale myslím, že je vhodné se podívat i na příklady z Polska – inspirativní je Wrocław, Lodž a nakonec i Varšava. Je potřeba hledat poučení nikoliv v podobě architektury, ale v procesech, které k ní vedly,“ říká pražský radní pro rozvoj Petr Hlaváček. „Každá metropole se vyvíjí v trochu jiných společenských a ekonomických poměrech, v jiném zákonodárství, v jiných daňových podmínkách. Vždy ale velmi dbá na rozvoj svých brownfieldů, protože jsou to nejenom společenské, ale především ekonomické potenciály zajišťující její rozvoj. Pro Prahu z toho vyplývá jediné poučení: nepromarnit příležitost,“ upozorňuje Petr Hlaváček.

K příkladům dobře využití tohoto území bezesporu patří, kromě již výše zmíněných,

Waltrovka developerské společnosti Penta Real Estate. Areál bývalé letecké továrny Walter získala Penta v roce 2012 od irské developerské skupiny Red Group a postupně jej proměnila v sídlo řady renomovaných společností, k nimž patří například Oracle Czech, Johnson & Johnson, Strabag či Sberbank. Komplex pěti budov pojmenovaných Aviatica, Mechanica I-II, Walter a Dynamica vyrostl podél Radlické ulice v Praze 5 v průběhu let 2015 až 2018. Administrativní komplex ověčený mnoha realitními cenami získala na jaře letošního roku za cca 250 milionů eur společnost GLL Real Estate, která spravuje investice jihokorejské Hanwha Investment & Securities.

A rozvoj této oblasti pokračuje dál. Na téměř 17 hektarech Penta RE v průběhu příštího roku dokončí novou městskou čtvrť se 700 bytovými jednotkami a rodinnými domy, velkým parkem a občanskou vybaveností včetně mateřské školky. Na Waltrovku dále navazuje projekt, který Penta RE připravuje podél Radlické ulice směrem do vnitřní Prahy. Polyfunkční zástavba počítá opět s kancelářskými budovami, oddělovacími rezidenční část se 400 bytovými jednotkami od rušné ulice. Po jeho dokončení zmizí poslední zbytky původního rozměrného brownfieldu, který se nacházel mezi stanicemi metra Jinonická a Radlická.

Jedním z developerských projektů, které se v současné době podepisují na proměně „vysloužilé“ části Prahy, konkrétně Holešovic (Praha 7), je Rezidence Pergamenka developer-ské společnosti FINEP. Prodej prvních bytových jednotek



Lokalita, v níž v pražských Holešovicích vznikne Rezidence Pergamenka (FINEP)



z projektu, který je situován na pozemku mezi Jankovcovou ulicí a ulicí U Pergamenky, byl zahájen letos v březnu. Rezidence Pergamenka bude tvořena celkem třemi etapami o více než 400 bytech, aktuálně jsou v nabídce bytové jednotky z budovy nesoucí označení B.

Základní filozofii celého projektu, pod jehož podobou jsou podepsáni architekti Prokop Tomášek a Jan Rosický z architektonického studia A69, je respektovat charakter původní zástavby Holešovic s odkazem na bohatou historii bývalých skladových prostor areálu Feron. V rámci projektu tak bude mimo jiné zachována a opravena původní budova prodejny, v níž se bude nacházet bistro Wine Food

a fitness centrum. Genius loci celého objektu navíc umocní veřejný prostor, který bude tvořen parkem s revitalizovaným ocelovým skeletem bývalých skladových budov. Vznikne tak unikátní koncept industriální zahrady, kterou přirozeně doplní moderní architektura celého objektu.

V několika následujících letech čeká zcela zásadní proměna i bývalý brownfield zhruba vymezený ulicemi Rohanské nábřeží a Sokolovská, dále Invalidovnou a cyklostezkou vinoucí se podél Vltavy v Karlíně. Letos na jaře představila developerská společnost Sekyra Group odborné veřejnosti urbanistické řešení další, v pořadí druhé etapy svého rozsáhlého projektu, který připravuje. První etapa projektu s názvem Rohan City, zahrnující



Waltrovka v Praze 5 (Penta Real Estate)

výstavbu administrativních budov a bytových domů se zhruba třemi stovkami jednotek, byla představena v polovině roku 2018. Pod architektonickými návrhy budov z první etapy, které budou situovány na území naproti Invalidovně, jsou podepsáni architektka Eva Jiříčná, architekt Jakub Cigler a ateliér HKR ve spolupráci s Helikou. Zahájení výstavby úvodní části projektu je plánováno na rok 2020. Podoba druhé etapy Rohan City vychází z workshopu, jehož se zúčastnilo devět tuzemských architektonických studií – vítězem se stal ateliér Schindler Seko architekti. Vítězný urbanistický koncept se stane takzvaným master plánem pro tuto etapu a jeho autoři, ateliér Schindler Seko architekti, budou jejím hlavním architektem.

*Pokračování na str. 18 »*

▼ INZERCE



**Třešňovka.cz**



## NOVÉ RODINNÉ DOMY KOUSEK OD PRAHY

Kvalitní, nízkoenergetické domy  
Kutná Hora

**Bydlete hned i bez hypotéky**

[www.tresnovka.cz](http://www.tresnovka.cz)



» **Proč jsou brownfieldy stále jizvami na tváři našich měst?**

Pokračování ze str. 17

Další projekt, který mění jeden z rozsáhlých pražských brownfieldů v příjemné místo k životu, je například Suomi Hloubětín (Praha 9) developerské společnosti YIT. Na území devítihektarového brownfieldu postupně vzniká nová čtvrť s bytovými domy, viladomy a obchodními prostory. Tvůrci tohoto areálu našli inspiraci ve Finsku, odkud YIT pochází. Dokončení Suomi Hloubětín, a to včetně parku a jeho vybavení, by mělo proběhnout na přelomu let 2022 a 2023.

Na závěr roku 2020 je naplánováno dokončení výstavby nového bytového projektu, pod nímž je podepsána developerská společnost Trigema. Vyroste mezi ulicemi Nuselská, V Horkách a Kloboučnická a ponese název CHYTRÉ BYDLENÍ@Nusle.

## Jak rozkvetou centra Prahy a Brna?

### Praha 1 – Václavské náměstí – Na Příkopě – Jindřišská

Projekt Savarin zahrnuje jak rekonstrukci stávajících historických budov, tak vznik úplně nového veřejného prostoru se zelení, otevřeným prostranstvím ve vnitrobloku a komerčními plochami. Areál bude tvořen čtyřmi na sebe navazujícími a vzájemně propojenými samostatnými částmi, z nichž každá bude mít svůj vlastní charakter a způsob využití. Ctí tak tradiční pražské urbanistické uspořádání, kde na sebe navazují různě velké ulice, náměstí, dvory nebo parky.

Budova orientovaná do Jindřišské ulice nabídne svůj vlastní zelený vnitroblok a několik restaurací. V druhé části s vchodem z Panské bude tržnice Time Out Market s cca 15 různými gastro službami. V bloku tří budov směřujících na Václavské náměstí bude umístěna pasáž s obchody a službami. Všechny tyto tři části povedou návštěvníky do samotného srdce projektu – nového veřejného prostoru s parkem a zrekonstruovanou budovou historické jízďárny a paláce Savarin od Kiliána Ignáce Dientzenhofera.

Samozřejmostí je zachování a kompletní rekonstrukce celých historických budov orientovaných do ulice. Celý vnitroblok se otevře veřejnosti, v novém projektu bude 3,5x více (6 700 m<sup>2</sup>) veřejně přístupných venkovních ploch než nyní. Vedle Františkánské zahrady tak u Václavského náměstí vznikne další prostor určený pro relaxaci a volný čas s nově vysázenou zelení, lavičkami, fontánami a pitky. Veřejně přístupné střešní zahrady a terasy nabídnou výhled na panorama Prahy. Nové volně přístupné pasáže umožní snadný a volný průchod dříve nepřístupným centrem metropole. Budou napojené na stávající průchody a propojí ulice kolem celého bloku. Pasáže budou bez dveří, vše bude přístupné bezbariérově a vznikne i nový přímý bezbariérový vstup do stanice metra Můstek.

Se zahájením první části stavby rekonstrukcí barokního paláce Savarin počítá developer Crestyl ještě v tomto roce.

Rezidenční areál, na němž projekční a architektonické práce zajišťovalo studio AGE project, bude vybudován v místech, kde se nacházel komplex Nuselských mlékáren, založený kolem roku 1900. V několika posledních letech už svému původnímu účelu areál nesloužil a byl využíván spíše jen jako místo pro sklady.

Markéta Miková a Jana Hrabětová

Vizualizace archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU



### Brno – Jižní čtvrť (centrum) – Opuštěná, Trnitá

Po přesunu brněnského hlavního vlakového nádraží vznikne v těsné blízkosti historického centra jihomoravské metropole prostor určený k zásadní revitalizaci. Na ploše 140 ha by měla vyrůst nová městská čtvrť pro 10 až 15 tisíc lidí. Kancelář architekta města Brna (KAM) nyní aktualizuje územní studii Jižní čtvrti, která připraví celou oblast pro výstavbu. Záměr konzultuje s renomovanými zahraničními urbanisty a architektky Markem Johnsonem z USA, Peterem Gerem z Německa Christophem Hrcirem z Rakouska. Tým brněnských architektů Aleše Buriana a Gustava Křivinky ve spolupráci s Markem Johnsonem již zpracoval urbanistickou a architektonickou studii na oblast o rozloze 50 ha pro vstup soukromých investorů.

Developerská společnost J&T Real Estate v této oblasti vlastní pozemky o rozloze čtyř hektarů, které jsou vymezené ulicemi Opuštěná-Trnitá. „Brno jako dynamicky se rozvíjející metropole logicky potřebuje řešit dlouhodobý nedostatek bytů, a proto jsme s ostatními vlastníky pozemků v Jižním centru a městem Brnem podepsali memorandum o spolupráci. Přípravné práce na rozvoji celého území jsou koordinovány Kanceláří architekta města Brna a můžu říci, že úspěšně pokračujeme vpřed. Náš projekt bude zahrnovat především byty a související služby a bude navazovat na zamýšlený bulvár vedený středem celého území,“ uvádí Martin Kodeš, místopředseda představenstva J&T Real Estate CZ. Developer aktuálně připravuje podklady pro územní rozhodnutí.

(mam)



# Věřím, že development na brownfieldech je z principu správný

**Developerská společnost Panattoni se revitalizaci industriálních prostor dlouhodobě věnuje a připravuje v nich moderní prostory pro současný průmysl a logistiku. O specifikách těchto pozemků a výstavbě logistických areálů jsme si povídali s Pavlem Sovičkou, generálním ředitelem Panattoni pro ČR a SR.**

**Která brownfieldová území jste v minulosti úspěšně revitalizovali a na kterých pracujete nyní?**

**Pavel Sovička:** Naším průkopnickým projektem bylo Týniště nad Orlicí na Rychnovsku, kde jsme realizovali, z části na brownfieldu, projekt na míru pro společnost Assa Abloy. Pak přišel Cheb, který se prakticky z ničeho vyvinul v nejrychleji rostoucí průmyslovou zónu střední Evropy. Tyto dva projekty nám potvrdily, že cestou obnovy nevyužitých prostor se lze vydat i v Česku. V současnosti máme v přípravě dva miliony metrů čtverečních brownfieldů. Z toho už jsme stihli sanovat a demolovat pět set tisíc metrů čtverečních v Ostrově na Karlovarsku a v druhé lokalitě u Chebu. Do dvou let chceme pokořit hranici jednoho milionu metrů čtverečních recyklovatelných a sanovaných území.

K Ostrovu ještě doplním dvě zajímavosti. V bývalém závodě na výrobě trolejbusů se nám jednak podařilo najít spoustu historických technických dokumentů, které jsme předali odborníkům a muzeím, a stavební odpad ze zdemolovaného areálu



*Pokračování na str. 20 »*

▼ INZERCE

**geosan**  
DEVELOPMENT

N

**NEKLANKA**  
rezidence

Ve výstavbě  
Prodáno **50%**

 **800 213 215**

[www.rezidence-neklanka.cz](http://www.rezidence-neklanka.cz)

**Les za okny, město za dveřmi**

Praha 5 - Smíchov



» **Věřím, že development na brownfieldech je z principu správný**

*Pokračování ze str. 19*

jsme skoro kompletně recyklovali a použijeme jej k výstavbě nové průmyslové zóny. Za tento počín jsme obdrželi jako první komerční developer cenu Ministerstva průmyslu a obchodu v soutěži Přeměna odpadů na zdroje.

### **Proč se do brownfieldů použít? Je to přece obecně dražší než výstavba na zelené louce.**

Je to nejen dražší, ale také mnohem komplikovanější. Například původní předpoklad, že bude možné využít stávající infrastrukturu, se často vůbec nepotvrzuje, protože kapacity kanalizací či silnic bývají obsazené okolní zástavbou, která se

udělat. Pokud jde o proměnu brownfieldů na průmyslové zóny, jsem přesvědčen, že zde by mohl aktivnější úlohu sehrát stát. Obce mají z průmyslu na svém území totiž dnes jen minimální přínosy. Firmy přitom generují na daních a odvodech obrovské finanční prostředky v řádech miliard korun – ty ovšem z velké části končí ve státním rozpočtu. Řešením by byla optimalizace rozpočtového určení daní, se současným zachováním prvků solidarity tak, aby bylo motivační pro místní samosprávy, které mají brownfieldy ve svém katastru.



Panattoni Pilsen Digital Park v lokalitě Borských teras v Plzni

po zániku provozu v dotčeném území dále rozvíjela bez ohledu na parametry vyplývající z územního plánu. Přesto věříme, že development na brownfieldech se vyplatí a je z principu správný. Vnímáme, že v Česku, stejně jako v západní Evropě, sílí hlasy volající po omezení zástavby ve volné krajině. Staré areály v tradičních lokalitách, kde průmysl vždy fungoval, dost často v nic jiného ani přeměnit nejdou. Do tohoto dobrodružství se pouštíme kvůli tomu, protože na to máme know-how, kapacity a jako jedni z mála máme s brownfieldy i bohaté zkušenosti ze zahraničí i České republiky.

### **Proč u nás není revitalizace brownfieldových území častější? V čem je problém a jaké vidíte řešení?**

Důvodů je mnoho: míra kontaminace území, roztržitěné vlastnictví pozemků, nevhodná či vyčerpaná infrastruktura, absence osvětleného investora. V posledním období však zjišťujeme, že pravda je někdy ještě mnohem prostší: obce jednoduše nemají motivaci se zdevastovaným územím něco

### **Co je z vaší zkušenosti základní podmínkou úspěchu při revitalizaci brownfieldového území?**

Chce to hlavně nekonečnou trpělivost. Jenomže tu zcela určitě nebudou mít klienti, pro které je přeci jen „lepší greenfield v hrsti než brownfield na střeše“. Klíčové stále zůstávají parametry lokality: napojení na dopravní infrastrukturu a dostupnost kvalifikované pracovní síly. Jedním z nejdůležitějších předpokladů je ochota radnice spolupracovat.

### **Na co si musí developer s vaší zkušeností při redevelop- mentu brownfieldů dát pozor? Jaká jsou úskalí, s nimiž se bude muset vyrovnat?**

Je toho víc, ale zmíním jen jednu věc, která se objevuje skoro všude a je hodně podstatná: obava samosprávy a místních obyvatel z nárůstu dopravy. A tady bych chtěl poukázat na tristní územní plánování. Když někde schválím průmyslovou zónu, nemůžu se divit, že bude generovat nějaké množství nákladní dopravy. Na tohle se ale bohužel zapomíná u areálů, které ukončí svou činnost, a pak je chce nový majitel po určitém čase přeměnit na nový provoz. V okolí už stihly vyrůst rezidenční čtvrti, vznikají občanská sdružení proti záměru investora a obec se tváří, jako kdyby tam průmyslová zóna nikdy ani nebyla. To je principiálně špatně. Územní plán musí být závazný dokument, který jasně stanovuje požadavky na území a infrastrukturu. Ne cár papíru s malůvkami, který je možné kdykoliv přizpůsobit partikulárním zájmům.

*Markéta Miková*

*Foto archiv Panattoni*

realitymix.cz



# Realitní trh očima...

... Petra Vohralíka

V poslední době mě velmi potěšilo, že jsem zaznamenal znatelný posun v přípravě revitalizace brownfieldu v okolí pražského Smíchovského nádraží. Byla představena vizualizace vznikající nové čtvrti Smíchov City. Vnímám to jako potěšitelný vývoj, a to z několika důvodů. Jako občan žijící na Praze 5 vítám kultivaci nevyužitého prostoru, která po určité době stagnace může opět nastartovat rozvoj Smíchova jako ideálního místa k životu a přinést této části Prahy novou dynamiku. Přece jenom se v posledních letech druhý břeh Vltavy začal svým rozvojem trochu vzdalovat. Jedná se o důležitý milník v rozvoji Prahy i proto, že ukazuje cestu pro místní instituce a developery jak rozvíjet další nevyužitý prostor v širším centru města tak, aby po letech ležení ladem začaly plnit svoji funkci - koncepčně zahušťovat zástavbu širšího centra Prahy a nabídnout tak nové atraktivní lokality pro bydlení, práci a život. V neposlední řadě, jako zaměstnanec České spořitelny, se těším na novou centrálu a kampus spořitelny, který v nové čtvrti Smíchov City vyroste a který nepochybně nabídne atraktivní prostory k práci odpovídající požadavkům nynější doby a také přinese tvůrčí atmosféru nejenom pro naši banku.

V souvislosti s předchozí opovědí se avšak nabízí otázka, proč všechno trvá tak dlouho? Praha má neuvěřitelný růstový potenciál. Demografický výhled počítá s postupným nemalým nárůstem obyvatel. Žijeme v zajímavé době plné ekonomických příležitostí. Česká republika je atraktivní lokace lákající jak domácí, tak zahraniční kapitál. Místní realitní trh si za poslední



dekádu vybudoval potřebné know-how a schopnost realizovat řadu výjimečných a krásných projektů. Banky jsou připraveny poskytnout potřebné financování. Pevně věřím, že Smíchov City je dobrou inspirací pro všechny a „odšpuntuje“ vlnu dalších podobných projektů, které posunou Prahu do první ligy žebříčku nejatraktivnějších evropských měst pro práci a život.

*Petr Vohralík, Head of department  
Credit Risk management Real Estate & Public Sector,  
Česká spořitelna*

▼ INZERCE

# VIŠŇOVKA

bytové domy Horoměřice

Moderní bydlení  
s přírodou po  
boku a městem  
v zádech

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

**Abbey**  
Značka kvalitního bydlení  
[www.abbey.cz](http://www.abbey.cz)

Prodejci:

Realitní ČS

+420 734 390 737

EREFIN cz s. r. o.

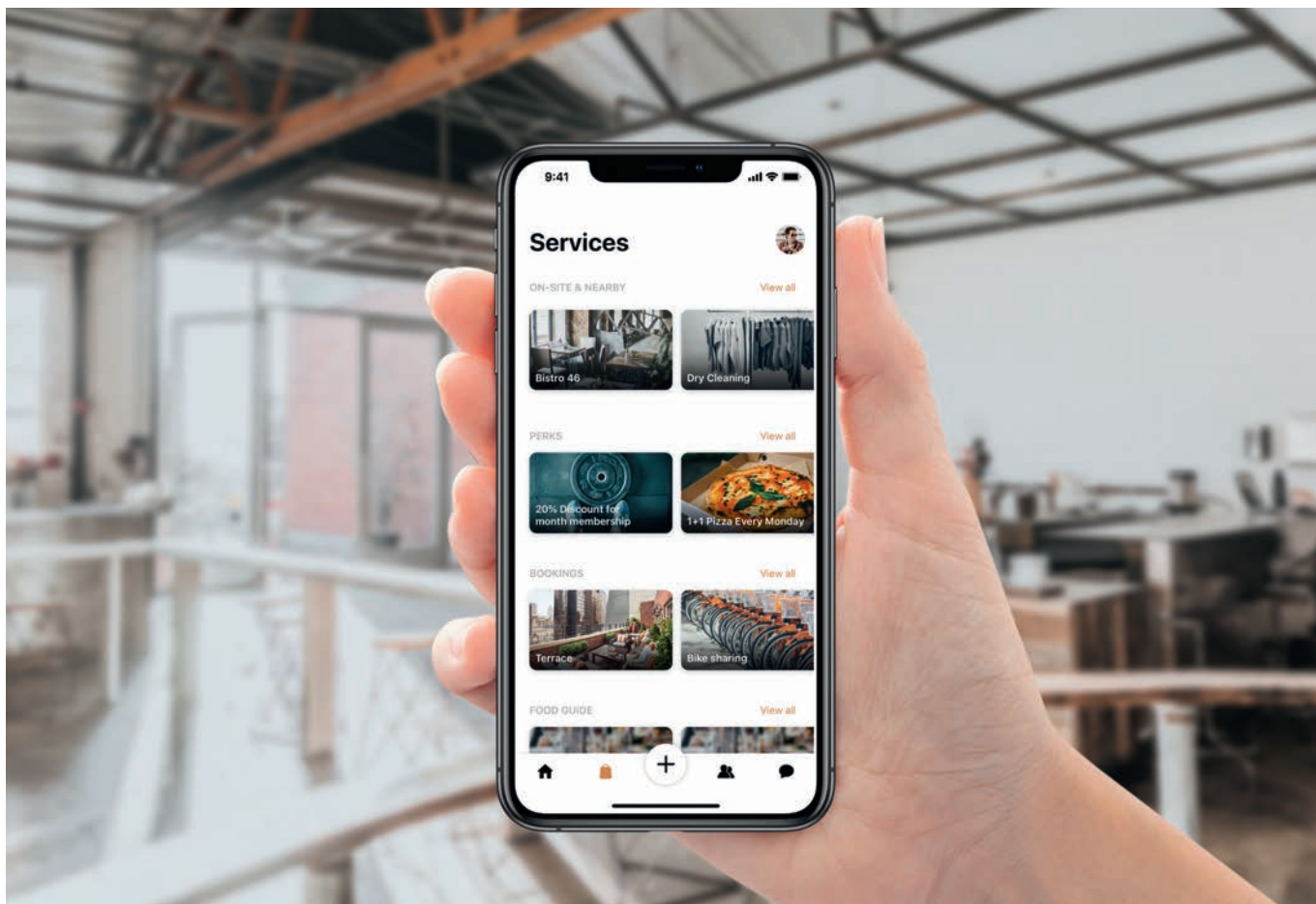
+420 604 243 229

HANEX GROUP s. r. o.

+420 724 250 900







# Vývoj je nezadržitelný

**Evropský realitní trh skutečná proptech vlna teprve čeká, řekl na londýnské konferenci Future PropTech 2019 Roelof Opperman, ředitel investic do realitních technologií předního venture kapitálového fondu Fifth Wall.**

Za nejpokročilejší evropské trhy označil Londýn a Berlín, které jsou jen dva až tři roky za USA. Velkou výhodou této situace je skutečnost, že Evropa tak má možnost poučit se z vývoje v Americe a že může přijímat věci a postupy, které se tam osvědčily. Zmínil se i o tom, že v současné době patří k hlavním tématům využití umělé inteligence (AI) a strojového učení v oblasti realitních investic (vyhodnocování investičních příležitostí a oceňování nemovitostí), dále vývoj aplikací pro

uživatelé a správce rezidenčních a komerčních nemovitostí, využití robotů a dronů na realitním trhu a v neposlední řadě analýza velkých dat spotřebitelského chování v dané lokalitě pro případnou změnu využití zejména starších budov.

Reality a stavebnictví jsou podle Willa Barbyshira z platformy Unissu.com, která se věnuje proptech technologiím v mezinárodním měřítku, jedním z odvětví, kde se digitální transformace prosazuje velmi pomalu. Oba obory jsou také zatíženy vysokou mírou regulace, procesy a lhůty se notoricky prodlužují a životní cyklus nemovitostí se počítá v desítkách let.

## Co je to digitalizace realitního trhu?

Zavádění technologií, které zvyšují hodnotu postaveného prostoru (tj. nemovitosti).

**Proptech = property + technology.**

Zdroj: portál unissu.com

Pokračování na str. 24 »



ZA VĚTRNÍKEM



Rado Vnenčák  
FOTOGRAFIE

BYDLETE tam, kde je Vám DOBŘE.  
Jedinečné místo, originální architektura a precizní stavba.

Nízkoenergetické rodinné domy 5+kk se zahradou.

K prodeji a k pronájmu.

K návštěvě dokončený VZOROVÝ DŮM.

[www.ZaVetrnikem.cz](http://www.ZaVetrnikem.cz)

1. etapa DOKONČENA





## REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

Tím, kdo změny táhne, jsou samotní uživatelé především rezidenčních nemovitostí, kteří využívají moderní technologie v jiných oblastech svého života a logicky totéž očekávají i od svého bytu či domu. Veškeré informace o svém bydlení chtějí mít dostupné čtyřicet hodin denně sedm dní v týdnu, nejlépe na pár kliknutí ve svém chytrém telefonu, jehož prostřednictvím chtějí také v reálném čase komunikovat se správcem domu. A tomu trendu se postupně přizpůsobují developeři moderních bytových domů i správci realitních portfolií.

Svou aplikaci má například rezidenční projekt Port Karolína v pražském Karlíně. Aplikace společnosti Sharry Europe nahrazuje zastaralé online platformy, které společenství vlastníků jednotek (SVJ) často využívají. Má tyto funkce: 1) Novinky: důležité zprávy od SVJ a správce budovy, meteorologické výstrahy a tipy na zajímavé akce v okolí bydliště, 2) Fórum: virtuální nástěnka s možností přidat vzkaz pro sousedy, 3) Služby: rezervace střešní terasy, 4) Doprava: jízdní řád MHD, možnost koupit SMS jízdenku, rezervace sdílených kol, koloběžek a aut, 5) Info: důležité kontakty a možnost nahlásit závady v objektu.

„Jedná se o pilotní projekt, na kterém si ověříme, že je o tento druh platformy zájem. Pokud se aplikace osvědčí a bude využívána, stane se standardním nástrojem u našich dalších projektů. Momentálně připravujeme verzi 2.0 pro projekt Čtvrť Emila Kolbena,“ říká Petr Michálek, generální ředitel společnosti Skanska Reality, která Port Karolína realizuje.

Software pro správu rezidenčních nemovitostí vyvíjí například společnost Anasoft, která svůj systém Domus dodává na český a slovenský trh. Podle Lucie Turiničové z Anasoftu jde o komplexní systém od účetnictví přes správu prostor, výrobu tepla až po mzdy a personalistiku. V současnosti jej používá více než 650 tisíc nemovitostí. Anasoft se v posledních letech zabývá také vývojem mobilní aplikace, která umožňuje sdílet veškeré písemné podklady online, vkládat důležité informace (fotografie oprav, odpočty měřidel) z pochůzek a okamžitě reagovat na požadavky klientů. „Velkou předností je automatizace procesů náročných na lidskou práci. Systém umí importovat faktury, připojit se do příslušných bank a ve tři hodiny ráno si stáhnout bankovní výpisy, takže zaměstnanci ráno přijdou do práce a hned ví, kdo zaplatil a kdo ne,“ říká Lucie Turiničová.

## KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

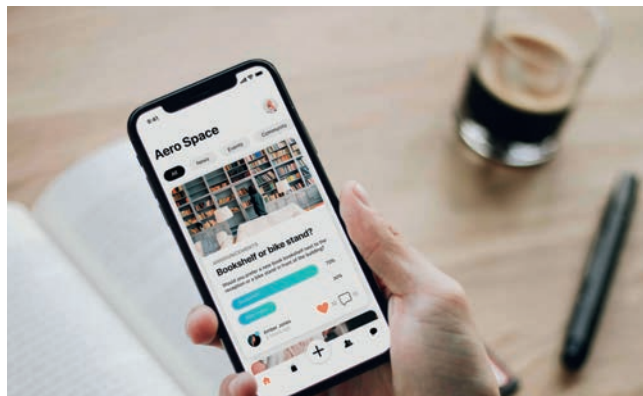
Zatímco na trhu rezidenčních nemovitostí je vývoj celkem přehledný, na trhu komerčních nemovitostí se názory na digitalizaci liší a každá společnost volí trochu jiný přístup. Nejvíce se prosazují aplikace určené nájemcům kancelářských budov a pak komplexní systémy správy realitních portfolií, helpdesky společností facility managementu a building management systémy (tzv. BMS).

## INOVACE Z POHLEDU NÁJEMCŮ

Podle Josefa Šachty, ředitele Sharry Europe, musí realitní trh v současné době reagovat na dva velké trendy, které lze souhrnně označit termínem space-as-a-service. „Jde jak o flexibilnější vztah nájemců ke kancelářským budovám, tak o výrazně větší nároky na uživatelský komfort. Kancelářské budovy by měly být nejenom chytré, ale také přátelské. A to nejen k lidem, kteří v nich pracují, ale také ke svým správcům.“

„Současní uživatelé ocení hladkou komunikaci se správou budovy a jednoduchý přístup k informacím, které s užitím prostoru souvisí. Čím dál více bude ovšem kladen důraz na efektivitu spojenou se zážitkem a tomuto vývoji se budou přizpůsobovat i aplikace,“ říká Jaroslav Kaizr, odborný ředitel programu MBARE na Vysoké škole ekonomické v Praze.

Lukáš Balík, ředitel společnosti Spaceflow, očekává, že do tří let bude většina nových budov digitalizována s benefity přímo pro nájemníky. „Nemovitosti se mnohem více přiblíží ke konečným uživatelům. Technologická i jiná řešení zajistí lepší přístup ke službám, vybavení i komunitnímu životu. Budovy budou o zážitku,“ dodává.



A nejde jen o samotné aplikace, ale také o vylepšení kvality vnitřního prostředí současných budov. „Chceme posunout kvalitu pracovního prostředí, ve kterém každý týden trávíme padesát, šedesát, a někdo i více hodin. Pomocí Space Monitoringu kombinujeme velká data ze senzorů v kancelářích se zpětnou vazbou od zaměstnanců, prostor exaktně vyhodnocujeme a navrhujeme úpravy, které zlepšují soustředění a spokojenost. Často přitom narazíme na problémy s kvalitou vzduchu, akustikou a dělením prostoru, proto do kanceláří pronajímáme mobilní zelené stěny s vlastním osvětlením “Space Plant”, které do prostoru dodávají potřebný kyslík,“ přibližuje možnosti jak vylepšit kvalitu prostředí již stojících budov Jindřich Fialka, ředitel The Greenest Company.

K nejznámějším proptech společností patří Spaceflow, která podle Lukáše Balíka, zakladatele tohoto českého start-upu, pozvedá komfort v budovách díky propojení majitelů,



World  
Architecture  
Festival  
2018  
Prague

SAKURA

17 WAN  
AWARDS

SHORTLISTED

# BYTY SE ZAHRADOU ZA KAŽDÝM OKNEM

PRAHA 5 – KOŠÍŘE

DOKONČENO

[WWW.T-E.CZ](http://WWW.T-E.CZ)

TE PREMIUM  
DEVELOPMENT



### » Vývoj je nezadržitelný

Pokračování ze str. 24

nájemníků, návštěvníků a poskytovatelů služeb prostřednictvím komunitního managementu a komunitní platformy – mobilní aplikace. Pro uživatele jsou v ní na jedno kliknutí dostupné různé aktivity, sdílení, místní služby a propojení s ostatními lidmi. Spaceflow slouží také jako platforma pro IoT a další smart building integrace. Díky propojení všech těchto složek – lidí, služeb i technologie – Spaceflow dodává budovám nový rozměr.

Software Sharry Workplace v sobě podle Josefa Šachty propojuje jednotlivé systémy, technologie a služby od různých dodavatelů. Pro koncové uživatele i správce dané budovy to přináší podstatné zjednodušení – místo nutnosti používat několik různých služeb mají k dispozici jen jeden systém a jednu mobilní aplikaci pro celou budovu. Tento systém řeší vše – od dílčích maličkostí (v mobilní aplikaci i na obrazovce v lobby ukazuje polední menu nebo odjezdy autobusů MHD), přes větší služby (například



nahrazení plastových kartiček mobilem a digitální concierge) až po funkcionalitu, které skutečně ovlivňují chod každé firmy (dynamické parkovací zóny, integrovaná správa přístupů do budovy, kompletní řešení návštěv a komunikace se správou budovy např. o vzniklých škodách pomocí tzv. “facility reportu”).

### Příklady významných amerických proptech firem

**Skyline AI** – analýza rozsáhlých realitních portfolií na základě dlouhých časových řad (50 let) a statisíců detailů relevantních pro hodnocení investičních příležitostí na daném realitním trhu.

**VTS** – aplikace zaměřená na asset management a pronájem komerčních nemovitostí. Je určena pro pronajímatele a realitní agenty. Předností je sdílení informací online, jejich rychlá aktuální analýza a komunikace se současnými i potenciálními nájemci v reálném čase.

### Příklady významných evropských proptech firem

**Halio** – belgická společnost, která je v současné době jedním z největších dodavatelů chytrých skel pro administrativní budovy i rodinné domy v Evropě, Americe a Číně. Speciální skla se umí barvit a ztmavovat v průběhu dne podle intenzity slunečního svitu. Díky tomu systém dokáže regulovat teplotu v budovách, resp. šetřit energii na chlazení či vytápění interiérů.

**Sensorberg** – berlínský start-up vyvíjí jedno z nejkomplexnějších řešení pro chytré budovy. Navrhuje software a hardwarové doplňky, které digitalizují a automatizují chod celé budovy. Sensorberg do prostoru umístí kontrolní systémy a digitální rozvody napojené na aplikaci v chytrém telefonu či tabletu, díky kterým je možné na dálku ovládat teplotu v interiéru, světla, zarezervovat si zasedačku, odemknout vstupní dveře do kanceláře.

**Breeze Technologies** – zakladatelé tohoto německého start-upu vyvinuli čidla, která dokáží za použití satelitů a lokálních senzorů měřit stav ovzduší na ulici i v budově a data rovnou analyzovat. Nabízejí je městům, která podle nich mohou stanovit zóny bez aut, a firmám, jež mohou lépe nakládat se svým pracovním prostředím a výrazně ovlivnit nemocnost svých zaměstnanců.

### Příklady významných českých proptech firem

Český ekonom Tomáš Sedláček uvedl na konferenci Prague Property Forum 2019, že v současné době je na světě více než sedm tisíc proptech firem. V Německu jich sídlí 339 a jen devět má české kořeny. Na druhou stranu tuzemské proptech firmy jsou úspěšné nejen v ČR, ale také expandují do zahraničí. Působí ve střední a západní Evropě a některé z nich mají své zastoupení i na americkém trhu. Uvádíme tři největší společnosti, které vyvíjejí aplikace pro kancelářské budovy.

**Spaceti** – působí na patnácti trzích v západní Evropě a severní Americe.

**Spaceflow** – působí na devíti trzích geograficky od západního pobřeží Spojených států, přes Velkou Británii a Dánsko až po Kazachstán.

**Sharry Europe** – vyvíjí aplikace pro nájemce kancelářských budov a vlastníky rezidenčních bytů. Aktuálně působí na pěti evropských trzích, kterými jsou Česko, Slovensko, Polsko, Maďarsko a Rumunsko. V současné době dokončuje svůj první projekt v USA v Bostonu.



## Jak budou vypadat kanceláře v roce 2029?

**Josef Šachta, Sharry Europe:** V následujících deseti letech se v každé budově zásadně rozšíří sdílené prostory. Nejdůležitějším prostorem budou skvěle vybavené zasedačky, kde budou probíhat jednání mezi fyzickými osobami a občas i hologramy těch, kteří pracují z domova nebo z cest. Firma se rozdělí do různých budov ve městě podle toho, co má který tým na starosti, klienti budou sdílet kanceláře se svými dodavateli. To vše ale vždy a pouze po dobu konkrétního projektu. Velkých změn dozná systém parkování, který bude muset reagovat na elektromobilitu, sdílená auta, ale možná už i na autonomní vozy a drony s lidskou posádkou. Pak by existovaly dvě vstupní recepce, jedna na úrovni ulice a druhá pod střechou. Přízemní lobby by se pak změnilo v malé botanické zahrady s ptáky a motýly.

**Jindřich Fialka, The Greenest Company:** Padesát procent povolání roku 2030 ještě ani neexistuje, tak je těžké říci, jak budou vypadat jejich kanceláře. Ale zkusím tři odhady:

- 1)** Kanceláře nezaniknou. Pracovat odkudkoliv můžeme už dnes, ale po telekonferenci zdravou firemní kulturu nevybudujete. Takle role společného prostoru naopak spíše posílí.
- 2)** Kanceláře budou flexibilnější. Pracovní prostředí se bude podobat coworkingům. Dojde ke komoditizaci a část vybavení (stoly, židle...) se promění ve služby (například ve formě pronájmu stolů). Na dispozici použijete ověřenou šablonu podle typu práce a počtu lidí, přidáte branding a voilà, máte parádní kanceláře snadno a rychle. Trochu jako dnes weby.
- 3)** Kanceláře budou lepší. Know-how už na to máme dnes, ale cyklus investic je hodně pomalý. Upřímně doufám, že za deset let už nikdo nebude dýchat špatný vzduch ze staré ventilace nebo sedět s padesáti kolegy v jednom open-space.

Markéta Miková

Ilustrační foto Aplikace Spaceflow a Depositphotos

▼ INZERCE



108

REAL ESTATE  
AGENCY

## STOOSMIČKA NÁS SPOJUJE JIŽ 10 LET!

JSME 108 AGENCY A KOMERČNÍ NEMOVITOSTI JSOU PRO NÁS SRDCOVÁ ZÁLEŽITOST. JSME TÝM, KTERÝ PRÁCE BAVÍ A ROSTEME I DÍKY VÁM JIŽ DESET LET.



PRONAJATO



2.072.000 m<sup>2</sup>

PRODÁNO



3.576.515 m<sup>2</sup>

+420 222 211 464

www.108agency.cz





Nová Karolina, Ostrava

# Investování do realit **je sexy**

**Řídíte-li se při svých investičních rozhodnutích hlavní zásadou zakladatele Berkshire Hathaway Warrena Buffetta, která zní “Nikdy neprodávej”, mohla vás při pohledu na výkonnost akcií a dluhopisů v posledním roce pořádně rozbolet hlava. Nejlikvidnější investiční instrumenty velmi citlivě reagují na změnu tržního sentimentu, eskalaci geopolitických rizik a zvyšující se obavy z nadcházejícího ekonomického ochlazení, a tak jejich výnosy buď klesají, nebo se – jako v případě vládních bondů řady států eurozóny – propadají do záporných hodnot.**

Odpovědí na otázku, **kam s volnými finančními prostředky**, jsou alternativní investice, mezi nimiž se nemovitosti staly miláčkem řady jak institucionálních, tak privátních investorů.

## INVESTICE, NA KTEROU SI MŮŽETE SÁHNOUT

„Investice do nemovitostí je pro soukromého investora lehce představitelná a toto porozumění je velmi důležité. Pokud investor dané investici nerozumí, je možné, že své peníze vybere v nejméně vhodnou chvíli a že investice bude ztrátová,“ uvádí Karin Šoóšová, která se téměř deset let ve švýcarském Curychu věnovala alternativním kapitálovým investicím, a dodává: „Realitní investice je spíše stabilní, její hodnota se nemění tak rychle jako například u akcií či dluhopisů, a navíc generuje pravidelné cashflow. Jde o dlouhodobou investici v horizontu obvykle tři až patnáct let, která je však méně likvidní.“

Jednoduchý argument, že i v případě recese zůstane cihla cihlou, zmiňují i další oslovení odborníci, a jedním dechem upozorňují na zajímavý roční výnos v rozmezí tří až sedmi procent, který nemovitosti v dnešní době poskytují. Jan Kovařínský z JK Real Estate Advisory říká: „Investice do nemovitostí jsou

*například oproti akciím dlouhodobě méně volatilní. Generují roční výnos z nájmu a v posledních letech díky rostoucí hodnotě nemovitostí také zhodnocení při prodeji. Nájem v těchto nemovitostech jsou většinou zvyšovány o inflaci a garantem hodnoty je lokalita a kvalita nájemců. V neposlední řadě popularitě zejména komerčních nemovitostí napomohly velmi nízké výnosy tradičních způsobů uložení peněz (například termínovaných vkladů), které dnes nepokryjí ani inflaci.“*

Způsobů, jak můžete investovat na tuzemském realitním trhu, je hned několik. Kromě obligátního nákupu investičního bytu můžete získat dluhopisy realitní společnosti, investovat s realitním fondem nebo se třeba podílet na crowdfundingu developerských projektů. David Mazáček, ředitel Institutu strategického investování (ISTI) na Vysoké škole ekonomické a spoluzakladatel tamějšího realitního MBA programu, hodnotí jednotlivé způsoby investování na realitním trhu: „Základní výhodou nemovitostního fondu oproti přímé investici do bytu je jednoduchost, možnost investovat i malé částky, možnost diverzifikace, kterou u investice do bytu nedocílíte, a také skutečnost, že ve většině fondů si můžete prostředky opět v nějakém časovém horizontu vybrat. Nevýhodou oproti investici do koupě bytu

Pokračování na str. 30 »



# ZAHÁLKA

Prémiové bydlení i dobrá investice  
Nové byty u Vltavy a golfu v Praze 4



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

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

Zahálka je bezprostředně napojena na jednu z hlavních pražských

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

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

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

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



» **Investování do realit je sexy**

Pokračování ze str. 28

je fakt, že investici do bytu si ovládáte a řídíte sami, u fondu je řízená třetí osobou, což pro někoho může být pozitivní, pro někoho nikoliv. Obecně bych řekl, že zhodnocení investice do dobře nakoupeného bytu, který bude investor pronajímat, se bude pohybovat někde u horní hranice zhodnocení investice do realitního fondu. Nákup dluhopisu realitní společnosti a investice do fondu je zdánlivě podobný produkt. Odhlédneme-li od legislativy, pak základní rozdíl spočívá v tom, že dluhopis má fixní výnos, zatímco fond pohyblivý. Investování do crowdfundingu podle mého názoru vyžaduje poměrně dobrou orientaci investora v realitním sektoru.“

## BOOM ČESKÝCH REALITNÍCH FONDŮ

V posledních dvou letech posílil vliv českého kapitálu na tuzemském realitním trhu natolik, že čeští investoři v loňském i v letošním roce stáli za více než polovinou uzavřených realitních transakcí. Podle Hany Kollmannové z oddělení kapitálových trhů realitní poradenské společnosti JLL jde v kontextu střední Evropy o výjimku danou množstvím volného kapitálu v ekonomice a podporou rozvoje domácího kapitálového trhu ze strany českého státu.

Petra Vodstrčilová, mluvčí České národní banky, uvádí, že v tomto směru bylo významné přijetí Zákona o investičních

společnostech a investičních fondech (zákon č. 240/2013 Sb.), který komplexně reguluje sektor kolektivního investování a nově zavedl specifickou právní formu pro investiční fondy – akciovou společnost s proměnným základním kapitálem (zkratka SICAV), která kombinuje možnost vstupu a výstupu (jako u otevřeného podílového fondu) a právní subjektivity. Realitní investiční fondy podléhají dohledu České národní banky. „ČNB uděluje licence samosprávným fondům a investičním společnostem obhospodařujícím nesamosprávné investiční fondy, dále dohlíží na činnost investičních fondů a přijímá opatření k nápravě zjištěných nedostatků (a případně uděluje za identifikovanou pochybení sankce). V rámci výkonu dohledu ČNB kontroluje dodržování právních povinností, odborné péče a obezřetnosti obhospodařovatelem investičního fondu, kde mimo jiné pravidelně získává zprávy o způsobu investování investičních fondů – provedených obchodech, držení aktiv a tak dále,“ doplňuje Petra Vodstrčilová.

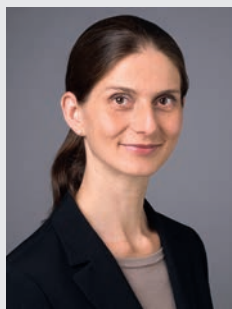
„Vznik nových realitních fondů na tuzemském realitním trhu vnímám velmi pozitivně – investorům nabízejí nové investiční příležitosti v době, kdy je v ekonomice přetlak likvidity. Institucionalizují realitní trh a díky detailní znalosti místního prostředí přinášejí nové možnosti v tržních sektorech nebo lokalitách, které nejsou pro zahraniční investory bez lokálního know-how tak přehledné,“ dodává David Mazáček.

Pokračování na str. 31 »

## Jak najít investičního jednorozce?

### Karin Šoóšová

Začínajícím investorům bych doporučila diverzifikovaná realitní portfolia, která v průměru nesou menší riziko a také nižší výnos, který však stále bezpečně ochrání finanční prostředky před inflací. Správa diverzifikovaného realitního portfolia vyžaduje širokou expertízu, ať už se jedná o detailní znalost prostředí, zhodnocení výkonnosti dané nemovitosti a s tím spojená rizika specifická pro daný sektor. Investoři se zkušenostmi, znalostmi a zájmem o určitý sektor se mohou zajímat o určitý typ nemovitostí a investovat do monotematických portfolií. Odměnou za vyšší riziko je také vyšší výnos. Při výběru realitního fondu se začtěte do jeho výročních zpráv, které poskytnou informace o vytváření portfolia a o jeho historické výnosnosti. Důležitá je investiční strategie a zejména předchozí profesní zkušenosti lidí, kteří budou vaši investici ve fondu řídit.



### David Mazáček

Investici určitě nemůžeme posuzovat pouze podle výnosu – ať již minulého nebo předpokládaného. Je nutné posoudit riziko investice. Sledujte LTV (loan-to-value ratio) fondu, které bude rozhodující v době krize. Samozřejmě je nutné zjistit, jaké jsou výstupní poplatky, pokud budete chtít fond za nepřízně trhu opustit. Stejně tak je vhodné se podívat, zda fond diverzifikuje svoje investice nebo je zaměřen pouze na jeden druh aktiv v jedné lokalitě. Určitě je dobré investovat do fondu, který diverzifikuje ať už napříč sektory, nebo geograficky. Naopak úzce specializovaný fond bude mít výhodu specifického know-how, v případě některých segmentů budou zdrojem příjmu fondu dlouholeté nájemní smlouvy, a krizi tak může dobře přečkat. Podstatné je, do jaké třídy nemovitostí fond investuje. Doporučil bych se podívat i na to, jaká část hodnoty pro investora je tvořena růstem hodnoty aktiv a jaká část je tvořena příjmem z nájemného, a zda je příjem z nájemného diverzifikován.



# Ateliéry Strašnice

– nová investiční příležitost  
na realitní mapě Prahy

**Rostoucí nájem a pokračující příliv mladých lidí do metropole zajišťují investicím do nemovitostí atraktivní výnos i stabilitu do dalších let. Praha má podle nedávné studie skoro 1,55 milionu obyvatel, o 250 000 více, než udává statistický úřad. Studie objednaná magistrátem ukázala na to, co evidujeme už řadu let. Mladí lidé si často nechají trvalé bydliště u rodičů i poté, co si v Praze pronajmou byt.**

Stěhování mladé generace do hlavního města a vysoká poptávka po nájemním bydlení stojí za pokračujícím růstem nájmu. I přes rostoucí ceny bytů tak roční výnos z pronájmu v Praze běžně dosahuje 3 až 4,5 %. To ve výsledku vyvolává zájem realitních investorů.

Na pokračující poptávku investorů reaguje i developerský projekt Ateliéry Strašnice. Nově budované jednotky nabízejí flexibilitu použití a standardní vybavení stejně jako u bytových



jednotek. Většinu nabídky tvoří dispozice 1+kk a 2+kk doplněné ve vyšších patrech většími jednotkami o ploše 77 až 154 metrů čtverečních s balkony a terasami.

Plný komfort zahrne podzemní garážová stání, sklepy a balkony, moderní koupelny s kvalitními zařizovacími předměty, prostorné místnosti s plovoucími podlahami, připojení na rychlý internet, TV.

Prodej jednotek byl zahájen na konci září 2019 a již první týdny ukázaly velký zájem kupujících. Nízká energetická náročnost budovy, praktické uspořádání dispozic, umístění v klidné obytné čtvrti v blízkosti stanice metra a snadná doprava do centra Prahy oslovily řadu zájemců.

 TIDE REALITY

Tel.: +420 602 104 100, 602 269 011  
[www.atelierystrasnice.cz](http://www.atelierystrasnice.cz)

(k.p.)

▲ INZERCE

## » Investování do realit je sexy

Pokračování ze str. 30

### TYPY REALITNÍCH FONDŮ

Nemovitostní investiční fondy se dělí do dvou skupin: **fondy kvalifikovaných investorů (FKI) a fondy kolektivního investování**. Realitní fond kolektivního investování může mít pouze právní formu otevřeného podílového fondu nebo akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (SICAV), zatímco realitní fond kvalifikovaných investorů (FKI) může mít různé právní formy.

Podle informací ČNB aktuálně v České republice existuje sedm českých realitních fondů kolektivního investování určených veřejnosti, z nichž šest má formu otevřeného podílového fondu a jeden formu investičního fondu s proměnným základním kapitálem (SICAV).

Fondů kvalifikovaných investorů (FKI) jsou v ČR nižší stovky a řada z nich je zcela nebo částečně svého portfolia zaměřena na nemovitosti. Z důvodů menší regulace je fondů kvalifikovaných investorů mnohem více než realitních fondů kolektivního investování. Tuto skutečnost potvrzuje také Tomáš Jandík, člen představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny: „Největším rozdílem je míra regulace, kdy retailové podílové fondy poskytují znatelně vyšší stupeň ochrany podílníka například v podobě limitů na diverzifikaci aktiv a minimálního požadavku na likvidní složku ve výši dvaceti

procent z čistého jmění fondového kapitálu. Fondy kvalifikovaných investorů jsou často více zaměřené na konkrétní třídu aktiv, například kancelářské, maloobchodní nebo logistické nemovitosti, což předpokládá, že investoři dané investici skutečně rozumí a dokáží ji kvalifikovaně vyhodnotit. Otevřené podílové fondy musí držet větší podíl likvidních aktiv a mají mimo jiné omezenou míru zadlužení na úrovni do sedmdesáti procent LTV (loan-to-value ratio). Retailový podílový fond je typicky mnohem likvidnější, což znamená, že nabízí týdenní nebo denní likviditu. U fondů kvalifikovaných investorů se mnohem častěji setkáte s limitací zpětného prodeje podílů například ve formě vysokého výstupního poplatku pět až deset procent během prvních pěti let.“ Zatímco u retailového podílového fondu můžete začít investovat už ve stovkách korun, v případě fondu kvalifikovaných investorů Vás počáteční minimální investice vyjde na jeden milion korun, ale vložit do fondu můžete samozřejmě i více.

Institut strategického investování (ISTI) na Vysoké škole ekonomické ve spolupráci s Hospodářskými novinami dvakrát ročně připravuje přehled TOP Realitní fondy, který jednotlivé entity hodnotí od roku 2017 podle vybraných kritérií. Informace jsou zveřejňovány v Hospodářských novinách a na zpravodajském portálu [www.ihned.cz](http://www.ihned.cz).

Markéta Miková

Ilustrační foto archiv REICO



# V první investiční lize

**ČS Nemovitostní fond je nejstarším realitním a zároveň největším tuzemským retailovým fondem. Jeho portfolio, které dosahuje hodnoty 30,7 miliardy korun, aktuálně tvoří šestnáct nemovitostí v České republice, v Polsku a na Slovensku.**

Fond, s nímž investuje více než osmdesát tisíc podílníků, navíc v loňském roce uspěl v ostré konkurenci mezinárodních realitních fondů, kdy do svého portfolia získal prémiové nemovitosti v sektoru maloobchodních center (Forum Nová Karolina v Ostravě za 5,4 miliardy korun) a v sektoru administrativních komplexů (Metronom Business Center v Praze za 2,3 miliardy korun).

Výhody kolektivního investování do nemovitostí a také fungování ČS nemovitostního fondu přibližuje **Tomáš Jandík**, člen představenstva REICO investiční společnosti ČS.



## Čím jsou dnes reality z investičního hlediska zajímavé?

**Tomáš Jandík:** Obecně lze říci, že o investice do nemovitostí zájem roste, protože jsou vnímané jako relativně bezpečný přístav, kam uložit vydělané peníze. Navzdory vysokým cenám jsou však stále zajímavé, a to zejména v porovnání s nízkými výnosy mnohých dluhopisových instrumentů a rozkolísaných akcií.

## Investovat s realitním fondem, nebo samostatně do jediné nemovitosti?

V první řadě je potřeba rozlišovat nemovitosti rezidenční od těch komerčních, protože každý ze sektorů podléhá úplně jiným tržním vlivům. Vlastnictví jedné nemovitosti s sebou nese velmi vysoké specifické riziko, velmi nízkou likviditu a potřebu starat se o nájemníky. Naopak diverzifikovaný fond podléhá spíše tržním silám, specifické riziko jednotlivé nemovitosti v portfoliu nemá velký význam, a je tak vhodný jako doplněk širšího investičního portfolia.

## Proč je diverzifikace tak důležitá?

Snižuje volatilitu portfolia. Investice do jedné třídy aktiv nebo v jedné zemi je velmi závislá na ekonomickém vývoji daného

sektoru, resp. dané země a v případě recese dopředu nevíte, která složka HDP a který tržní segment utrpí nejvíce. Samotná logistika byla alespoň historicky více volatilní, nicméně její vyšší výnos pomůže portfoliu v dobrých časech, kdy jsou výnosy obecně nízké. Maloobchodní sektor dnes prochází mnohými změnami a případný pokles kupní síly obyvatelstva by jej mohl znatelně zasáhnout. Kanceláře jsou v současné době cenově na historických maximech a v případě poklesu HDP by mohlo dojít k větší korekci. Proto si myslím, že diverzifikované portfolio je dobrou volbou.

## Jak skládáte portfolio ČS Nemovitostního fondu, za které jste zodpovědný?

Vytváříme portfolio prémiových komerčních nemovitostí ve střední Evropě. Zajímáme se o administrativní budovy, maloobchodní centra, logistické areály a nemovitosti na hlavních nákupních třídách v České republice, na Slovensku a v Polsku. Jde o ty nejlepší, typicky nově postavené budovy svého druhu, které se nacházejí v centrálních lokalitách a jsou pronajaté bonitním nájemcům na dlouhou dobu. Alokace do nemovitostí se pohybuje mezi sedmdesáti až osmdesáti procenty fondového kapitálu, zbylých minimálně dvacet procent ukládáme do likvidních aktiv na depozitních účtech. Bankovní financování sice využíváme, ale jen ve velmi konzervativní míře, v současnosti s průměrným LTV pod pětáctýřicet procent.

## Cílem vašeho fondu je rozumný výnos a minimální riziko. Co to znamená?

V našem pojetí se jedná o výnos v intervalu dvě až čtyři procenta v průběhu celého ekonomického cyklu, kdy ostatní typy investic mohou mít větší volatilitu. Výnos očištěný o riziko je tak velmi vysoký a požadovaná korelace s akciemi a dluhopisy velmi nízká. Za posledních deset let se nám tento cíl dařilo plnit navzdory tomu, že portfolio samotné se v průběhu doby měnilo. Kromě kvality nemovitostí je naší velkou výhodou dlouhá historie fondu. Ta s sebou nese prokazatelnou časovou řadu, během níž jsme v českých podmínkách dosáhli bezkonkurenční velikosti a díky ní i skutečně diverzifikované portfolio.



Metronom Business Center Praha 5

### **Jaké máte plány týkající se rozvoje vašeho portfolia pro následující cca tři roky?**

Příliv nových finančních prostředků do fondu byl za poslední tři roky stabilní a momentálně očekáváme růst fondového kapitálu o dvě až čtyři miliardy korun ročně. Tyto prostředky budeme postupně investovat v souladu s naší strategií do špičkových nemovitostí ve středoevropském regionu. Zároveň je třeba říci, že jsme český fond, a tak minimálně 50 procent našich investic zůstane v ČR. Z pohledu třídy aktiv očekávám, že zůstaneme minimálně z 50 procent kancelářským fondem. V delším časovém horizontu zvažujeme vstup na další středoevropský trh, například do Maďarska.

### **A na závěr vaše rada, jak si vybrat dobrý realitní fond?**

Musíte chápat povahu portfolia, které fond vlastní, tedy míru specializace na určitý typ nemovitosti a geografické členění. Velké množství budov nutně neznamená velkou diverzifikaci, protože na dvě budovy stejného typu, například retail park, působí stejné ekonomické síly. Dobře fungující fond bude transparentní a bude pravidelně a detailně informovat o všech složkách ocenění. Jedná se zejména o informace typu akviziční a tržní hodnota, současné a tržní nájemné, míra neobsazenosti, průměrná délka nájemní smluv včetně míry zadlužení (LTV). Dělejte maximálně informovaná investiční rozhodnutí.

*Markéta Miková  
Foto archiv REICO*

# LEXXUS

An International Associate of Savills

**Expert na pražský  
rezidenční trh  
se spojuje s jedním  
z předních světových  
realitních agentů.**

**#savillslexxus**

**savills.cz**

**lexxus.cz**



# Nálada na evropském realitním trhu **zůstává pozitivní**

**22. ročník říjnového Expo Realu, prestižního mnichovského veletrhu komerčních nemovitostí a investičních příležitostí, je minulostí. Podle výzkumu „Expo Real Barometer of Opinion“, do něhož svými názory těsně před veletrhem přispělo 1 880 expertů z řad účastníků veletrhu, očekává letos 79 procent z nich dobrý rok, 14 procent dokonce rok rekordní.**



Rok 2019 bude podle 44 procent expertů rokem růstu objemu investic, 47 procent předpovídá stejný výsledek jako vloni. Recese tak podle nich nepříjde. A to i přesto, že na evropském investičním a realitním trhu lze pozorovat nejistotu, zpomalení celkového ekonomického vývoje a jistou ostražitost.

Ceny komerčních nemovitostí se v současnosti v západní i střední Evropě pohybují na rekordní úrovni. „Do regionu CEE (ČR, Slovensko, Maďarsko, Polsko, Rumunsko) bylo celkem investováno více než 5,4 miliardy eur – jde o historicky druhý nejvyšší objem investic v prvním pololetí roku v tomto regionu,“ konstatovala Jana Prokopcová, Head of Research & Consulting realitní poradenské společnosti CBRE. A dobré vyhlídky

na další investice má střední Evropa i nadále – mimo jiné v důsledku brexitu. „Nepředvídatelnost britského trhu vede k výraznému poklesu důvěry investorů v tento trh. Na druhou stranu to znamená příležitost pro jiné evropské země včetně České republiky, která je stále relativně stabilní, a pro investory tak atraktivní. Otázkou ovšem je, zda je na českém realitním a investičním trhu dostatek kvalitních projektů,“ uvedl Sean Clifton, ředitel pražské kanceláře architektonické kanceláře Jestico + Whiles, jejíž mateřské studio sídlí v Londýně. Na Expo Realu proto bylo letos velmi aktivní české Sdružení pro zahraniční investice (AFI), které na českých stáncích uspořádalo několik prezentací pro potenciální investory.

Důkazem stále dobré kondice evropského trhu nemovitostí byla rekordní účast na Expo Realu: 2 190 vystavovatelských společností ze 45 zemí. Celkem prošlo branami tří denního veletrhu 46 747 účastníků ze 76 zemí. Podle údajů německého organizátora Messe München patří letos Česku – v konečném součtu co do počtu návštěvníků – osmé místo za Německem, Velkou Británií, Nizozemskem, Rakouskem, Polskem, Švýcarskem a Francií; první desítku uzavírají Lucembursko a USA.

Veletrhu dominovalo několik témat: inovace a nové technologie, urbanizace a rozvoj měst, dostupné bydlení, další rozvoj EU a mezinárodní tok finančního kapitálu. Právě čeští účastníci Expo Realu níže komentují témata a trendy, o nichž se na veletrhu nejvíce mluvilo.



Pokračování na str. 36 »



# Garážové stání zdarma

K vybraným bytům jako dárek.



Nabídka je časově omezena.

B

Ilustrační foto

> 800 30 40 50  
> [www.sekyragroup.cz](http://www.sekyragroup.cz)

Podporujeme:



**SEKYRA**  
FOUNDATION







## INTELEKTUÁLNÍ URBANIZACE – TREND METROPOLÍ BUDOUCNOSTI

Charakteristikou budoucího „chytrého města“, diskutovanou na letošním fóru „Intelligent Urbanization Forum“, byla jeho udržitelnost i to, aby vytvářelo podmínky pro zdraví a zlepšování kvality života svých obyvatel.

„Nejen na Expo Realu je jedním z hlavních témat zahušťování měst. Pokud je metropole zastavěnější, pracuje a bydlí zde více lidí, vytvářejí se tím podmínky pro příchod nových obchodů a služeb, zlepšuje se infrastruktura. K inteligentní urbanizaci je však třeba mít dlouhodobou vizi, kterou by developéři – ideálně v úzké spolupráci s městem – přetvářeli v realitu. Naše zkušenosti ze zahraničních i tuzemských projektů ukazují, že budoucí úspěch není zjevný na první pohled a schopnost vidět a analyzovat potenciál dané lokality jsou základním kamenem vize,“ komentoval problematiku Doron Klein, ředitel AFI Europe Czech Republic. „Pojetí práce a života se ve vyspělých evropských zemích za posledních deset let výrazně změnilo. Charakterizuje je zdravější životní styl, šetrnost k životnímu prostředí, požadavky na lepší mobilitu i větší flexibilitu. A především společný jmenovatel: hledání rovnováhy mezi prací a osobním životem. Tyto nové trendy nahrávají velkým multifunkčním projektům. Obecně tomu říkáme město krátkých vzdáleností. Vyžaduje to však velkorysost, a to nejen při neziskových investicích do vytváření veřejných prostor, ale i při jejich údržbě,“ uvedl Eduard Forejt, ředitel Passerinvest Group pro Business Development.



je součástí mezinárodní skupiny Bouygues. „Velký význam má BIM také pro urychlení změnových procesů a lepší koordinaci na stavbě, což bývají dvě největší komplikace na stavebních pracích na celém světě. U velkých realizací BIM umožňuje velmi efektivní online spolupráci několika geograficky vzdálených projekčních týmů, která je díky tomu plynulá a bez komunikačních šumů. Širší zavádění této metody řízení ve stavebnictví je ale otázkou mentálního nastavení všech aktérů stavebního procesu, a to potrvá ještě nějaký čas,“ podotkl Martin Malý, ředitel projekční kanceláře ARCHCOM, která se zaměřuje na projektování a výstavbu v systému BIM 5D (tomuto tématu jsme se věnovali v podzimním RealityMIX Magazínu – pozn. red.).

## DIGITALIZACE, INOVACE, NOVÉ TECHNOLOGIE

Pokračující digitalizace a rozvoj nových technologií přináší do developmentu, stavebnictví i správy budov revoluční změny. Odrazem tohoto trendu byla nově otevřená hala NOVA3, v níž vedle odborného konferenčního programu našli místo vystavovatelé z řad start-upů, grown-upů a společností zaměřených na inovace. „Sou to právě digitální inovace, které patří mezi klíčové faktory úspěchu realitních projektů. Vidíme to nejen na Expo Realu, ale i v České republice. Jednou z inovativních technologií, o níž se na veletrhu hodně diskutovalo, je využívání modelu BIM. Naše zkušenosti ukazují, že využívání technologie BIM vede nejen k větší efektivitě už v koncepční fázi, ale především k optimalizaci všech operací při správě nemovitostí. Spoří tak náklady na provoz budov a přispívá k jejich udržitelnosti. Jestliže se dnes tak často mluví o tzv. stavebnictví 4.0, je právě BIM cestou, jak povýšit stavebnictví na novou úroveň,“ uvedl Clément de Lageneste, ředitel společnosti Linkcity Czech Republic, která



[www.gartal.cz](http://www.gartal.cz)  
**840 400 440**

# VIEW SPOŘILOV

Elegantní bydlení na Praze 4



Velká francouzská okna



Moderní podlahové vytápění



Nedaleko stanice metra C



Od 3.6 mil. Kč





## DOSTUPNĚJŠÍ BYDLENÍ SE BEZ SPOLUPRÁCE NEOBEJDE

Mezi sedm rozhodujících faktorů, ovlivňujících evropský trh nemovitostí, patří podle výzkumu „Expo Real Barometer of Opinion“ na prvním místě dostupné bydlení (57 %), dále pak úroková politika, nedostatek pozemků a kvalifikovaných pracovních sil, digitalizace, velké stlačení likvidity u mezinárodních investorů a také klimatické změny a ochrana životního prostředí.

Jakkoli odborníci vidí k dostupnějšímu bydlení různé cesty (například vytváření nových metropolitních rezidenčních lokalit, zjednodušování plánovacího a stavebního procesu), některé z nich i kontroverzní (regulace nájmu, volání po vyvlastnění bytů z portfolia největších realitních firem), na jednom se urbanisté při konferenci „Budoucnost městského plánování“, i 75 procent účastníků výše uvedeného výzkumu, shodli: větší spolupráce mezi developery, municipalitami, politiky a samotnými obyvateli měst je nezbytná.



„V západní Evropě je běžné, že staví-li developer větší rezidenční projekt, je jeho část vyčleněna pro jinou formu bydlení než vlastnické. Například v Berlíně musí mít každý z developerů rozsáhlejších území dvaceti- až třicetiprocentní podíl sociálního bydlení. Alternativou je i nájemní bydlení: v Německu, Rakousku či Nizozemsku jsou specializované investiční fondy, které se na něj orientují. A je jen otázkou času, kdy přijdou i do České republiky. To vše ovšem vyžaduje mnohem těsnější spolupráci developerů s příslušnými radnicemi, jak je to obvyklé v západní Evropě,“ konstatoval Peter Noack, CEO společnosti Zeitgeist Asset Management. „Užší spolupráce developerů s municipalitami po vzoru západní Evropy se vysloveně nabízí v případě revitalizace brownfieldů, kterých

je v Praze mnoho. My sami vlastníme bývalý průmyslový areál v Praze 6 – Liboci, v lokalitě, kde mohou v budoucnu bydlet tisíce lidí. Za příklad dobré praxe, kterých by v metropoli mělo přibývat, považuji iniciativu radnice Prahy 6. Díky ní se ve spolupráci s dalšími developery v tomto území může uskutečnit změna územního plánu tak, aby lokalita bydlení umožnila,“ dodal Petr Beneš, ředitel společnosti Geosan Development.

Kamila Čadková

Foto autorka a Messe München





## DŮM POD VYŠEHRADEM

**BVK s.r.o.** pro Vás připravuje unikátní a nadstandardní bytový projekt pod Vyšehradem, v lokalitě klasických činžovních domů s výhledem na nábřeží Vltavy. V Neklanově ulici vznikne na podzim roku 2021 čtrnáct nových reprezentativních bytových jednotek 2+kk a 3+kk s balkony a dvě obchodní jednotky v přízemí domu. Garážové parkování a sklep v suterénu domu.

**Dům Pod Vyšehradem** budoucím majitelům nabídne harmonické zázemí pro komfortní život v širším okruhu pražského centra s možností společenského i sportovního vyžití, dobrou dopravní dostupností a širokou občanskou vybaveností.

Zarezervujte si svůj nový domov už nyní a využijte šanci vytvořit si ho podle svých představ z široké nabídky vysoce kvalitních materiálů od prvotřídních dodavatelů.

[www.dumpodvysehradem.cz](http://www.dumpodvysehradem.cz)



INZERCE

## Nabízíme exkluzivní obchodní prostory v centru Vyškova

Frekventovaná lokalita  
Variabilní prostory  
Výkladce a vstupy z ulice  
Parkování



CENTRAL<sup>RC</sup>

Vhodné pro:

Kavárna  
Beauty salon  
Sportovní centrum  
Květinářství  
Ateliér  
a další

Kontaktujte nás: 725 247 701 / [rccentral.cz](http://rccentral.cz)





# A vítězem se stává...

**Více než čtyři stovky osobností reprezentujících tuzemský realitní development a související obory sledovaly v úterý 12. listopadu v pražském Foru Karlín vyhlášení výsledků v pořadí již 21. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit.**

O vítězích letošního ročníku soutěže, která se v tuzemsku považuje za nejprestižnější ve svém oboru, rozhodla devítičlenná odborná porota v čele s Dr. Tomášem Drtinou (GfK Czech). Členy jury byli zástupci Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), České rady pro šetrné budovy, bankéřů, realitních makléřů a poradenských společností.

O nominaci na ocenění titulem "Nejlepší z realit 2019" se mohly ucházet stavby dokončené na území České republiky po 1. lednu 2018, a to v pěti základních kategoriích: Rezidenční projekty, Nová administrativní centra, Obchodní centra, Hotely a Průmyslové a skladové areály. Vedle toho získal Zvláštní cenu poroty projekt, který za uplynulý rok jedinečným způsobem přispěl k rozvoji českého trhu s nemovitostmi či architektury a pozvedl kvalitu lokality, v níž se nachází. Svou cenu „Award for Excellence“ udělila i Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, pod jejíž odbornou záštitou soutěž probíhá. Stejně jako vloni byla udělena i Cena čtenářů: na webu soutěže mohli dát hlas

nejlepšímu realitnímu projektu bez výběru kategorie také laici a vyjádřit tak „vox populi“. Ke všem zmíněným oceněním letos přibýly další dvě: do Síně slávy byla uvedena osobnost, která se v uplynulých letech výjimečnou formou zasadila o rozvoj, propagaci a dobré jméno realitního trhu, developmentu a souvisejících oborů. V neposlední řadě bylo uděleno ocenění Environmentální projekt roku, a to napříč všemi kategoriemi.

*„Je příznačné, že do své třetí dekády vstoupila soutěž Best of Realty – Nejlepší z realit galavečerem s vyhlášením výsledků právě ve Foru Karlín, které patří k oceněným projektům - roku 2014 získalo Zvláštní cenu poroty. Také letos jsme mezi nominacemi měli řadu velmi kvalitních projektů z Prahy i českých a moravských regionů, takže porota to při rozhodování vůbec neměla jednoduché,“* uvedl předseda odborné jury Tomáš Drtina k 21. ročníku.

V nejsilněji zastoupené kategorii **rezidenčních projektů** letos získalo nominaci 21 uchazečů: jedenáct v kategorii menších bytových projektů a deset v kategorii větších projektů. V první z nich porotci postavili nejvýše projekt **Barrandovská zahrada** (T.E development) v Praze 5. Ocenili elegantní a tvůrčí využití specifického pozemku při respektu k okolní zástavbě. V rámci nominantů zaujala Barrandovská zahrada také vysoce kvalitním zpracováním veškerých detailů.

V kategorii rezidenčních projektů většího rozsahu si vítězství odnesla **Rezidence Waltrovka, II. etapa, západ** (Penta Real Estate) v Praze 5. Jury v tomto případě vyzdvihla nadstandardní bydlení v nově vzniklé městské čtvrti, nabízející rezidence

různého charakteru a s dostatkem společného prostoru při zachování soukromí obyvatel lokality. Mezi **novými administrativními centry** zvítězil projekt **Praga Studios** (Skanska Property CR) v Praze 8, a to díky důrazu na udržitelnost, doposud nevídané zastoupení nejmodernějších technologií i celkový komerční úspěch. V kategorii **obchodních center** triumfovala **rekonstrukce Obchodního domu Zlín** (PRIOR Zlín) za stavebně a staticky velmi náročnou a architektonicky zdařilou rekonstrukci unikátního prvorepublikového objektu, díky níž město získalo obchodní pasáž s výrazným zastoupením gastronomických jednotek, představující příjemné nákupní místo s jedinečnou atmosférou. V kategorii



Barrandovská zahrada společnosti T.E development získala prvenství v kategorii Menší rezidenční projekty



Projekt Praga Studios společnosti Skanska Property CR získal jak ocenění Environmentální projekt roku, tak prvenství v kategorii Nová administrativní centra

hotelů se vítězem stal **Hotel Jungmannovo náměstí 1** (Generali Real Estate Fund CEE) v Praze 1. Hotel byl odbornou porotou oceněn za výjimečnou a citlivou rekonstrukci objektu v samotném srdci Prahy. V kategorii **skladových a průmyslových areálů** se na stupni nejvyšším umístil projekt **Viapharma / Dr. MAX v rámci Panattoni Parku Prague Airport II** (Panattoni). Jury u něj vyzdvihla ohleduplnost k životnímu prostředí i řadu zvolených technických řešení, kterými byl během spekulativní výstavby přizpůsoben konkrétnímu nájemci.

**Zvláštní cenu poroty** letos získala **Zóna pro umění 8smička** (Nadace 8smička) v Humpolci za citlivou rekonstrukci a proměnu bývalé textilní továrny v unikátní galerii s kavárnou a knihkupectvím a současně za mimořádný přínos lokalitě. Soukromá galerie, která vznikla za podpory místních umělců, podnikatelů a široké komunity, je významným místem setkávání napříč uměním a generacemi.

**Ocenění „Award for Excellence“**, kterou uděluje **Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí**, si odneslo **technologicko-informační centrum Cyberdog s roboticky obsluhovanou vinárnou** (Trigema) v Praze 5. Centrum se stalo místem setkávání lidí z okolí, návštěvníků z celé Prahy i cizinců. To vše díky své unikátnosti, kreativní architektuře a řadě technologických vychytávek, díky nimž si hosté mohou vychutnat nejen občerstvení a dobré víno, které jim připraví robotická ruka, ale také zajímavosti a novinky z oblasti robotiky

a kybernetiky.

Držitelem ocenění **Environmentální projekt roku** se stala inovativní komplexně řešená kancelářská budova **Praga Studios** (Skanska Property CR) v Praze 8, přispívající k dalšímu rozvoji pražského Karlína. Projekt soutěžil (a zvítězil) v kategorii nových administrativních center. Cílí na dvojí certifikaci: LEED Platinum a WELL Gold, což je dokladem precizní práce v oblastech udržitelnosti a přívětivosti pro své uživatele. Garantem této kategorie byla **Česká rada pro šetrné budovy** – v porotě zasedala Simona Kalvoda, ředitelka Rady.

První osobností, která byla v rámci soutěže „Best of Realty – Nejlepší z realit“ uvedena do **Síně slávy**, se stal **Serge Borenstein** – spoluzakladatel společnosti Karlín Group, která vznikla v roce 1997. V současné době je stěžejním akcionářem skupiny, jejíž název se inspiroval pražskou čtvrtí Karlín, v níž svými úspěšně realizovanými projekty zanechal výraznou stopu.

**Cena čtenářů** patří projektu **Churchill** (Penta Real Estate) v Praze 2, který soutěžil v kategorii nových administrativních center a obsadil v ní druhé místo.

Kompletní přehled vítězů a oceněných přináší webové stránky soutěže [www.bestofrealty.cz](http://www.bestofrealty.cz).

Jana Hrabětová

Foto archiv soutěže Best of Realty 2019



Cenu čtenářů, kterou získal projekt Churchill, předal zástupcům společnosti Penta Real Estate v čele s Petrem Paličkou, druhý zprava, Jan Štěp, jednatel společnosti DALTEN media, první zprava. Projekt Churchill soutěžil v kategorii Nová administrativní centra, v níž obsadil pomyslnou stříbrnou příčku.



# Zájem českých vysokoškoláků o kvalitní studentské bydlení je na vzestupu

**V letech 2022 a 2023 se očekává, že dojde ke zvratu a pokles počtu lidí studujících v Praze se zastaví. Množství zahraničních studentů však neustále roste. Vyplývá to z analýzy, kterou provedla společnost Savills, mezinárodní poradce v oblasti nemovitostí.**

Celkový počet studentů vysokých škol v Praze se od roku 2010, kdy dosáhl svého vrcholu, pomalu snižuje. V akademickém roce 2018/2019 bylo na pražských univerzitách zapsáno 112 650 studentů, tedy o 23 procent méně než v roce 2010/2011. Tempo poklesu celkového počtu studentů v Praze bylo v posledních pěti letech v průměru kolem čtyř procent ročně – k tomuto celkovému oslabení studentské populace přispívá zejména úbytek počtu českých studentů, kteří tvoří 81 procent pražské studentské populace, zbytek tvoří studenti z jiných zemí.

## Za kolik?

„Nejčastěji studenti poptávají byty do 40 m<sup>2</sup> s nájmem do 14 tisíc v Praze, tedy zhruba šest až sedm tisíc na lůžko. V Brně jsou nájem zhruba o čtvrtinu nižší a například v Českých Budějovicích je standard do pěti tisíc korun na lůžko. Zde ale poskytují koleje poměrně dobrou kapacitu ubytování (dokonce mají nedostatek studentů na kolejích) a o pronájem bytů tak není takový zájem,“ říká Tomáš Jelínek, provozní ředitel CENTURY 21 Czech Republic. Rozptyl ceny je podle něj dnes značný a jasně odlišuje nabízený standard.

Nejnižší ceny pronájmů mají často nemalá úskalí, jde o poměrně vybydlené byty s minimální výbavou a špatnou dostupností. „Požadavky studentů jsou většinou závislé na místě jejich univerzity, chtějí být u ní blízko anebo aspoň na metru. Pro studenty z Vysoké školy ekonomické je třeba standardní požadavek bydlení v Praze 2 nebo v Praze 3,“ doplňuje Tomáš Jelínek.

Téměř každý třetí český student studující v Praze má trvalé bydliště v hlavním městě, a proto je méně pravděpodobné, že bude využívat vysokoškolské koleje nebo soukromé studentské ubytování. Rostoucí ceny rezidenčních nemovitostí však mohou přimět více lidí ke stěhování se mimo hlavní město, což v některých případech může vést ke zvýšení počtu studentů, kteří budou naopak ubytováni v metropoli vyhledávat.

## O STUDENTY NOUZE NEBUDE

„Vzhledem k vysokému podílu dojíždějících studentů na pražských vysokých školách jsme analyzovali celostátní demografické údaje, které naznačují, že v letech 2019 a 2020 dojde ke zpomalení poklesu české populace ve věkové skupině 19 až 24 let, následně v průběhu roku 2021 až 2022 ke stabilizaci a v roce 2023 k mírnému nárůstu,“ říká Lenka Oleksiaková, senior research analyst společnosti Savills.

Údaje však také ukazují, že počet českých studentů dojíždějících za studiem na pražské vysoké školy, tedy těch, kteří mají trvalý pobyt mimo Prahu, se v uplynulých deseti letech rovnal zhruba deseti až jedenácti procentům celkové české populace ve věku 19 až 24 let. Na základě této dlouhodobé přímé korelace je tedy velmi pravděpodobné, že pražská studentská populace bude sledovat tentýž trend a začne se zvyšovat v roce 2023, nebo dokonce již v roce 2022, zejména dojde-li k vyššímu přílivu studentů z jiných zemí.

V uplynulých deseti letech se komunita zahraničních studentů studujících v Praze rozrostla o 16 procent. Roční míra růstu se v roce 2011 výrazně zpomalila a v posledních třech letech se ustálila na přibližně dvou až třech procentech. V důsledku toho se od roku 2001, tedy v celém sledovaném období, podíl zahraničních studentů studujících na veřejných a soukromých vysokých školách v Praze každým rokem nepatrně zvyšuje. V posledním akademickém roce (2018/2019) dosáhl 19 procent, což v daném období představovalo celkem 21 900 zahraničních studentů navštěvujících pražské vysoké školy.

Poslední dvě studentské skupiny, čeští dojíždějící studenti, a především pak zahraniční studenti, představují hlavní klientskou základnu pro provozovatele soukromých účelových zařízení pro ubytování studentů (PBSA) v Praze. Zahraniční studenti stále tvoří většinu těch, kdo využívají soukromá účelová zařízení pro ubytování studentů (PBSA), ale zájem českých studentů je na vzestupu.

(hrab)

# Když potomci **vylétnou z hnízda...**

**Společnosti RESIDOMO, významný tuzemský poskytovatel nájemního bydlení, a výzkumná agentura STEM/MARK provedly v tomto roce již druhý reprezentativní celostátní výzkum. Tentokrát bylo jeho tématem bydlení seniorů.**

Z online dotazníkového šetření mezi 1010 respondenty ve věku od 60 do 85 let vyplynulo, že dvě třetiny tuzemských seniorů bydlí ve vlastních domech a bytech a 84 procent z nich považuje takovou formu bydlení za ideální.

Obecně přijímané klíše praví, že senioři bydlí ve velkých bytech, které jen stěží utáhnou ze svého důchodu, ale protože v nich prožili podstatnou část života, nechtějí je za žádnou cenu vyměnit. Výzkum zadaný společností RESIDOMO u agentury STEM/MARK naznačil, zda tomu tak opravdu je a jak na tom senioři s bydlením vlastně jsou.

## **VLASTNÍ STŘECHA NAD HLAVOU**

Pětašedesát procent seniorů bydlí ve vlastním domě či bytě, díky čemuž v podstatě řeší „pouze“ výdaje na energie. Třetina má třípokojový byt, další třetina pak obývá byt čtyřpokojový. S tím koresponduje také plocha bytu – 30 procent seniorů vyu-

žívá bytovou jednotku o výměře 71 až 90 m<sup>2</sup>. Mohlo by se tedy zdát, že po odchodu dětí v bytě vzniká nevyužitá plocha. Jenže 40 procent seniorů uvedlo, že žádnou plochu navíc nemají a jen 19 procent tento „problém“ vnímá a řeší. Z nich pak 54 procent neudělá nic a nechají stav tak, jak je, 21 procent využije místnost jinak, a 17 procent vymění bydlení za menší. Změna bytu je pak častější v Praze (47 %) a na severozápadě republiky (35 %). „Velmi často senioři uvolněný pokoj po dětech nechají v původním stavu pro návštěvy potomků nebo vnoučat. Často si také splní sen v podobě zřízení pracovny nebo druhé ložnice. Právě druhá ložnice se ve stáří stává z mnoha důvodů téměř nutností,“ říká Roman Frkous, ředitel vnějších vztahů RESIDOMO.

Velkým tématem seniorského bydlení jsou samozřejmě finance. Polovina seniorů vynaloží na bydlení 21 až 40 procent příjmu, dalších 16 procent dokonce méně než 20 procent. Pro téměř polovinu (46 %) to znamená měsíčně čtyři až sedm tisíc korun. „Zajímavé je, že ačkoliv sami senioři říkají, že jen patnáct procent důchodců nemá žádný finanční problém a naopak dvaapadesát procent vychází většinou nebo vždy s problémy, tak realita je lepší. Svou vlastní situaci špatně hodnotí „jen“ patnáct procent z nich a naopak padesát sedm procent zvládá hospodařit bez problémů,“ dodává Roman Frkous.

Ve výhledu deseti až dvaceti let však více než třetina seniorů, kteří se účastnili uvedeného výzkumu, počítá s využitím zařízení uzpůsobeného pro bydlení seniorů.

(hrab)

Ilustrační foto Shutterstock





# Rekonstruovat, nebo stavět nové?

**Ekonomická situace státu a soukromých subjektů v současnosti umožňuje vyšší investice do zdravotnictví. Podíváme-li se do jednotlivých krajů republiky, téměř všude probíhají rekonstrukce nemocnic, opravy, nové realizace, nebo alespoň jejich příprava.**

Je zde patrná úzká vazba na veřejné dotace do zdravotnictví. Odborníci předpokládají, že stávající trend rozvoje zdravotnictví se nebude zmenšovat a bude nasměrován na projekty, kde jsou investice nejvíce potřeba. Je žádoucí, aby jednotlivé kraje měly k dispozici koncepční plán stavu a rozvoje nemocnic a poliklinik. Plánování nových projektů by pak bylo systematické a zohlednilo by jak ekonomickou, tak profesní stránku výstavby nových zdravotnických zařízení.

Rekonstrukce zdravotnických zařízení, nemocnic a poliklinik velice často probíhá za jejich plného provozu, což klade zvýšené nároky na organizaci celého projektu.

Jiří Fousek, ředitel společnosti Obermeyer Helika, která se dlouhodobě věnuje zdravotnickým realizacím, o specifikách rekonstrukcí či výstavby u tohoto typu staveb říká, že tím, kdo musí na počátku rozhodnout, zda rekonstruovat starou budovu, nebo stavět novou, je investor. „A není to vždy jen ekonomická otázka. Je nutné vzít v potaz potřeby i povinnosti konkrétní nemocnice. Naše společnost má na tomto poli značné zkušenosti, proto můžeme pomoci již v této fázi,“ dodává Jiří Fousek.

Modernizace a úpravy stávajících zdravotnických objektů jsou obvykle vyvolány neudržitelným stavem jejich technického zařízení. V posledním období je zde také patrná snaha, či dokonce tlak provozovatele a zřizovatele na zvýšení standardu ve vztahu ke klientům. V neposlední řadě jsou důvodem samotné provozní požadavky provozovatele zdravotnického zařízení.

Velkou výhodou rekonstrukce stávajícího objektu je možnost volit rozsah stavebních úprav dle výše přidělených investičních nákladů. Nevýhody jsou ale zřejmé – mimo jiné zastaralá a neaktualizovaná projektová dokumentace stávajícího objektu.



A i když jsou prováděny odborné průzkumy, je přehled o stavu technického zařízení a vybavení ne zcela vyhovující dané potřebě. Navíc je zapotřebí přijmout provizorní opatření pro zachování provozu či řešit nekontrolovatelně druhotně vyvolané dopady.

Novostavba je čitelnější a lze ji připravit na míru aktuálním potřebám provozu zařízení, plně v souladu s kvalitativními a technickými standardy i trendy ve vývoji stavebnictví. Novostavba však většinou vyžaduje nový pozemek, jehož získání je mnohdy komplikované a často spojené s demolicí dožilých, již nevyhovujících objektů a s narovnáním rovnováhy v prostředí. Navíc jsou zde zvýšené náklady týkající se například změny územního rozhodnutí, získání stavebního povolení a podobně. Jsou případy, kdy se navíc s novostavbou v investičním záměru ani nepočítá.

## PROMĚNA STARÉ PRŮMYSLOVÉ BUDOVY

Zdařilou rekonstrukci staré průmyslové budovy a její přeměnu na novou polikliniku představuje Medicentrum Waltrovka, které je součástí projektu Waltrovka developerské společnosti Penta Real Estate (o projektu píšeme i na straně 16 – pozn. red.).

Památkově chráněná budova Walter v pražských Jinonicích musela projít celkovou rekonstrukcí. Cílem přestavby bylo vytvoření vhodných prostor pro náročné lékařské provozy s moderním technickým vybavením, současně však šlo i o to, aby byl v maximální možné míře zachován původní charakter stavby. Z té zůstal železobetonový skelet a její hlavní charakteristické aspekty, jako je členění fasád a typické velké okenní sestavy.

Jako generální projektant rekonstrukce této budovy a její přeměny na zdravotnické zařízení byla vybrána Obermeyer Helika. „Při projektování náš tým projektantů využíval software Revit, umožňující detailní rozplánování všech prostor. Na základě takto připraveného konceptu byl následně vyroben 3D model rekonstruované budovy, který pomohl s prostorovým uspořádáním a usnadnil rozvržení všech plánovaných instalací. Konkrétně šlo o ambulance a odborné ordinace, vyšetřovny zobrazovacích metod včetně magnetické rezonance, oddělení rehabilitace a vestavbu dvou operačních sálů s pooperačním oddělením,“ popisuje práce na Medicentru Waltrovka Jiří Fousek.

## NOVÝ PAVILON NEMOCNICE PELHŘIMOV

Ukázkou vybudování moderního objektu, který vhodně navazuje na stávající budovu nemocnice, je výstavba nového pavilonu Nemocnice Pelhřimov (na vizualizaci níže). Ten

bude se stávajícími klíčovými provozy nemocnice propojen třemi nadzemními spojovacími krčky. Objednatel a hlavním investorem stavby pavilonu je Kraj Vysočina, zřizovatelem pelhřimovská nemocnice.

Nový pavilon, který poskytne zázemí pro dětské, gynekologicko-porodnické a neurologické oddělení, by měl být uveden do provozu koncem roku 2021. V přízemí budou umístěny obecné, urologické a neurologické ambulance. Vyšší patra budovy obsadí dětské oddělení, gynekologické lůžkové oddělení a porodnice. V posledním podlaží se bude nacházet gynekologická ambulance a neurologická lůžková jednotka.

„Při přípravě takového projektu zohledňujeme všechna specifika zdravotnických staveb. Proto byl projekt konzultován s jeho koncovými uživateli. Například zde u nového pavilonu Nemocnice Pelhřimov došlo při projednávání záměru s Hygienickou stanicí k významnému přeuspořádání jednotlivých úseků. Společným cílem bylo zjednodušení provozních vazeb na porodnici a reflektování zadaných parametrů návrhu. Při plánování realizace stavby zohledňujeme stávající provoz nemocnice tak, abychom nenarušili její činnost,“ říká Jiří Fousek z Obermeyer Helika. K významným pozitivním aspektům navrženého řešení patří i téměř nulová spotřeba energie navrhované budovy.

Jana Hrabětová

Foto Penta Investments, vizualizace Obermeyer Helika





# Pod prvním hotelem na světě se zlatou certifikací EarthCheck za trvale udržitelný design jsou podepsáni čeští architekti

**Hotelový resort Zuri Zanzibar, navržený českými architekty z Jestico + Whiles pro investora RSJ, získal jako první hotel na světě zlatou certifikaci EarthCheck oceňující trvale udržitelný design. Stylový komplex, nacházející se na třináctihektarovém pozemku přímo u pláže omývané Indickým oceánem, leží v oblasti Kendwa na severozápadním pobřeží zanzibarského ostrova Unguja.**

Zuri Zanzibar, o kterém jsme na stránkách RealityMIX Magazínu podrobněji psali ve vydání Léto/2017, vyniká autentickou architekturou ve stylu „African Chic“, prvotřídní gastronomií i wellness službami. Podporuje místní obyvatele,

respektuje lokalitu a její životní prostředí. „Zlatá certifikace EarthCheck je v celosvětovém kontextu zcela výjimečná. Její získání je výsledkem pětileté práce celého početného týmu. Od začátku jsme na projektu úzce spolupracovali s místní komunitou a úřady, abychom návrh, s nímž jsme zvítězili v mezinárodní konkurenci a který stál na ekologickém principu, byli schopni převést do reality. Najali jsme si místního průvodce a důkladně prozkoumali dostupné materiály, kulturu i řemeslné postupy,“ přibližuje přístup architektů Sean Clifton, ředitel pražské architektonické kanceláře Jestico + Whiles, a dodává: „Když jsme chtěli v místě založit školku pro pěstování lokálních rostlin, koření a dřevin potřebných při výstavbě i následném osazování zahrad, abychom šetřili místní zdroje a nemuseli dovážet zeleň z pevniny, zaznamenali jsme několik pozdvižených obočí. Naučili jsme se, jak správně pěstovat sazenice v podmínkách, kde hrozí monzunové deště, nebo naopak sežehnutí ostrým sluncem. Každý pokácený strom jsme kompenzovali náhradní výsadbou. Vše se podařilo zrealizovat i díky velké podpoře investora.“



## EARTHCHECK – O CO SE VLASTNĚ JEDNÁ?

EarthCheck je mezinárodní certifikační systém v oblasti cestovního ruchu, který zohledňuje nejen dopad na životní prostředí, ale i ekologický, sociokulturní a ekonomický aspekt. Pro své hodnocení používá metodu benchmarku: porovnává kvalitu a výkonnost hotelu s nejlepšími srovnatelnými provozy v praxi (v tomto směru disponuje největší databází na světě). Součástí procesu je i posouzení nezávislým auditorem. Podle závěrečné zprávy EarthChecku tvůrci resortu Zuri Zanzibar od počátku uplatňovali zásady trvale udržitelného designu. To se promítlo do návrhu budov respektujících původní členitost terénu a využívajících místní materiály i architektonickou tradici. EarthCheck dále ocenil následující environmentální prvky a CSR aktivity:

**Ekologické využívání energie:** v Zuri Zanzibar je spotřeba energie na jednoho hosta na noc o 52 % nižší, než je běžné u obdobných staveb sledovaných EarthCheckem. To vše díky soběstačným zdrojům energie a energeticky méně náročným technologiím včetně automatického osvětlení a systému Evening Breeze, který vytváří kolem postele mikroklima podporující zdravý spánek. Především ale spotřebovává o 75 % méně energie, než je obvyklé u standardní klimatizace.

**Samostatné zdroje vody:** Zuri Zanzibar je z hlediska spotřeby vody zcela soběstačný. Pitná i užitková voda pro zavlažování komplexu se získává z vlastních studní na pozemku a pomocí odsolování mořské vody. Architekti se při navrhování projektu záměrně vyhnuli trávníku, protože jeho pravidelná údržba by vyžadovala poměrně velkou a pravidelnou závlahu.

**Udržitelné materiály a ochranu místních zdrojů:** pro projekt byly využity převážně lokální materiály, jako jsou písek, cement, ocel či dřevo, dostupné v okruhu do 500 km.

**Sociální, kulturní a ekonomický přínos:** Zuri Zanzibar podporuje místní komunitu: zlepšuje základní životní podmínky v obci Kendwa prostřednictvím vzdělávání, rekvalifikace a osobního rozvoje. Jedním z komunitních programů je například projekt „Pack to Give“, který hostům umožňuje přivést v kufříku věci, jako jsou knihy, brýle či ručníky, a ty pak přímo darovat místním obyvatelům. Zuri Zanzibar také úzce spolupracuje se společností Zanrec na založení iniciativy „Keep Kendwa Clean“, jejímž cílem je zlepšit velký problém nakládání s odpady na ostrově. Mezi další komunitně prospěšné projekty patří realizace studní s pitnou vodou

v okolí Kendwy, výstavba místních škol a vedení vzdělávacího projektu v oblasti cestovního ruchu, který po vyškolení dává místním obyvatelům příležitost najít si práci v oblasti hotelnictví a pohostinství.



### O hotelovém resortu

Zuri Zanzibar, součást globální sítě Design Hotels, byl otevřen v roce 2018. Tvoří jej 55 stylových bungalovů, vil a také apartmány s velkými soukromými terasami, skýtajícími dechberoucí výhled na západně orientovanou a 300 metrů dlouhou hotelovou pláž omývanou Indickým oceánem.

Resort vyniká svými interiéry tvořenými kombinací moderních prvků a tradičních afrických vlivů. Hostům je k dispozici pět stylových barů a restaurací s tím nejlepším z africké, arabské a asijské kuchyně, mísící se s evropskými a indickými vlivy. Nechybí ani 32metrový „nekonečný bazén“ s hladinou rozlévajícím se do krajiny. Součástí komplexu je také klidná zahrada s kořením, ideální pro meditace či soukromé lekce vaření s hotelovým šéfkuchařem. V neposlední řadě poskytuje Zuri Zanzibar wellness služby. Přímo u pláže jsou lázně Maua se třemi léčebnými místnostmi pro zklidnění mysli a regeneraci těla. Název „Maua“ byl zvolen záměrně, protože ve svahilštině znamená „květina“. Pro zdejší procedury se totiž hojně využívají místní rostliny, koření a oleje.

Jana Hrabětová

Foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU



## Slovensko: Áčko jako moderní rekreační objekt

Montované dřevostavby Javorina, známé jako chaty „Áčko“, rostly v 70. letech minulého století v celém Československu jako houby po dešti. Architekti ze studia Y100 ateliér proměnili takovou dosluhující chatku v krásném prostředí u lesa ve slovenských Donovalech v moderní rekreační objekt k celoročnímu bydlení se všemi moderními nároky a potřebami. Změna půdorysu nebyla nutná, výzvou pro architekty bylo integrovat všechny moderní komfortní bytové zóny do malého půdorysu o velikosti 53,6 m<sup>2</sup>.

Takzvaná chAta se nachází v odlehle části lesa, vizuálně oddělená od okolí. Pozemek o rozloze 426 m<sup>2</sup> je bez oplocení a nabízí dostatek soukromí pro rekreaci v přírodě. Při rekonstrukci byly zachované všechny nosné prvky jako krokve, sloup, trámy apod. Ponechaná byla i střešní krytina. Schodiště do loftu bylo plně repasované a v nezměněné podobě zůstal i sklep. Nejvýraznějším prvkem chaty se stala hliníková fasáda se zelenými dveřmi a terasa z červeného smrku. Ta byla nově vytvořená na původním místě, architekti ji ale navrhli jako dvouúrovňovou. Kromě dostatečného prostoru na odpočinek v přírodě zahrnuje i malé hřiště s pískovištěm, klouzačku a lezeckou stěnu a stala se přirozeným napojením na přírodní exteriéry. Pod terasou vznikl odkládací prostor, ze kterého se vstupuje do původního betonového sklepa.

Interiéru dominují obklady z OSB desek, vestavěné skříně, dubové pracovní desky i podlahy. Vytápění zajišťují akumulární kamna BRUNO a podlahové topení. Jedna z ložnic byla odstraněna, aby umožnila ze společenské části v přízemí i nově vybudovaného loftu výhled do zelené kulisy okolních lesů.

Projekt chAta získal Cenu Slovenské komory architektů za architekturu CE ZA AR 2019 v kategorii Interiér.



Foto: Miro Pochyba

## Německo: Cena za architekturu pro přístavbu k renesančnímu zámku



Německou cenu za architekturu v letošním roce získal Bruno Fioretti Marquez za přestavbu, rozšíření a sanaci zámku Wittenberg z 15. století ve městě Lutherstadt Wittenberg na východě Německa. Velká přestavba a rozšíření zámku, na jehož kostelní dveře Martin Luther v roce 1517 přitloukl svých 95 tezí, jsou oslavou k 500. výročí reformace. Koncepčně navrhl architekt přímé napojení přístavby na zámecký kostel, do horních pater umístil knihovnu a v otevřeném podkroví nechal vybudovat zahrady.

Porota ocenila zejména rozšíření zámku, které podle ní této stavbě poprvé zmiňované už ve 12. století, přidal další, novou, silnou a současnou vrstvu. Ocenění si zasloužil i způsob zacházení s historickou památkou pod ochranou UNESCO – s kulturním dědictvím se zde pracovalo beze strachu ale s plným respektem a autoři projektu přesvědčili porotu svým konceptem a kvalitní řemeslnou prací.

Romantický ráz malého renesančního města na středním toku Labe, které se v 16. století stalo centrem německé reformace, neovlivnily ani světové války ani rozkvět socialistické výstavby bývalého NDR. Povedená přestavba zámku tak může být pozvánkou do tohoto regionu i pro české turisty. Luteránské či správněji luterské reformační hnutí, které je s tímto místem pevně spjaté, totiž zanechalo mnoho stop i v české dolině. Málokdo už dnes například ví, že rčení „Kousnout do kyselého jablka“ či „Na vlastní pěst“ poprvé zaznělo z úst Martina Luthera, který byl kromě církevního reformátora také dobrým pozorovatelem lidských charakterů.

Lutherstadt Wittenberg se nachází asi 70 kilometrů od Lipska, od českých hranic je to něco málo přes dvě hodiny jízdy autem. Odměnou za trochu delší jízdu pak může být nejen prohlídka zámku a renesančního centra města, ale i okouzující scenérie nedalekého přírodního labského biotopu.

## Velká Británie: Ikona Applu v Národní portrétní galerii

Londýnská Národní portrétní galerie (National Portrait Gallery) odhalila portrét Jonyho Iva, odcházejícího hlavního designéra Applu, kterého vyfotil známý německý fotograf Andreas Gursky.

Fotografie, která se stala součástí stálé expozice galerie, byla pořízena v březnu tohoto roku v nové centrále společnosti Apple v Kalifornii. Jonathan Ive je na ní zachycen na pozadí kontroverzní prstencové fasády oděn v bílou barvu, která souzní s budovou a kontrastuje s jeho oranžovými hodinkami Apple Watch.

„Bylo fascinující fotit v nové centrále Applu, na místě, které hraje klíčovou roli v naší přítomnosti i budoucnosti,“ říká

Andreas Gursky, a dodává, „kromě toho bylo inspirující pracovat s Jonathanem Ivem. Byl to on, kdo našel formu pro technologickou revoluci, která byla iniciována Applem, a jeho estetické cítění zanechalo stopu na celé jedné generaci. Obdivuji ho za jeho úžasné vizionářské schopnosti a snažil jsem se tuto energii zobrazit v mé portrétní fotografii.“

Jonathan Ive nastoupil do Applu v roce 1992 a řadu let vedl jeho designérský tým. Z jeho pera pochází design takových



Foto: Andreas Gursky

ikon značky Apple, jako jsou iMac, iPod a iPhone. Za služby v oblasti designu a podnikání byl se svými více než 5 000 patenty povýšen do rytířského stavu.

Po téměř 30 letech Jonathan Ive oznámil svůj odchod ze společnosti Apple ke konci tohoto roku. Přestože bude s Apple i nadále spolupracovat, jeho hlavním cílem je rozvoj vlastní designérské společnosti LoveFrom.

Fotografie Jonyho Iva od Andrese Gurského je druhá v řadě portrétů zobrazujících současné ikony, kterou Národní portrétní galerii zprostředkovala nadace Outset Contemporary Art Fund. (Ta první zobrazuje Malálu Júsfuzajovou na fotografii íránské vizuální umělkyně Shiriny Neshat.)

Národní portrétní galerie byla poprvé otevřena v roce 1856. Nachází se v centru Londýna a její sbírky zahrnují portréty významných postav britské historie s ohledem na význam portrétované osobnosti. Kolekce obsahuje obrazy, kresby a sochy, ale i fotografie a karikatury. Národní portrétní galerie se nachází v centru Londýna na St. Martin's Place a otevřena je každý den od 10 do 18 hodin, v pátek až do 21 hodin.

## Německo: Betonové lavičky upletené 3D tiskem



Berlínské Studio 7.5 využilo technologii 3D tisku pro kolekci betonových laviček s vyplétaným vzorem. Výsledkem je originální, na míru vyrobený venkovní nábytek, který se vyznačuje vysokou odolností, lehkostí a čistým designem.

Pomocí 3D tisku vytvořili designéři Studia 7.5 ve spolupráci s pařížskou společností XtreeE vyplétaný vzor, který by při běžné práci s betonem odléváním do forem bylo velmi náročné a nákladné vytvořit. 3D tiskárna natiskla beton ve vrstvách robotickou hlavou, která se pohybovala v oscilující vlně a pomalu tiskla jednotlivé vrstvy. Právě takový pohyb vytvořil vyplétaný vzor, který hraje důležitou roli v estetice výrobků. Podle designérů byl vyplétaný vzor poprvé vyvinutý speciálně pro tyto lavičky. Díky 3D tisku byl nábytek vyroben s minimálním množstvím betonu v porovnání s klasickou technologií, lavičky jsou proto o mnoho lehčí.

Použití betonu do 3D tiskárny se zkouší i na skutečně velkých projektech. V Nizozemí už byl pomocí 3D tisku vyrobený betonový most a inovátorské společnosti zkoušejí tuto technologii i pro výrobu celých budov.





Klidná hladina vodní nádrže Lipno obklopuje malý poloostrov městyse Frymburk

# Pohled z nebe

**K 101. výročí vzniku samostatné Československé republiky vychází kniha 101 + 101 leteckých pohledů na Česko a Slovensko. A protože v těchto dnech slaví naše národy ještě jedno společné výročí – a to třicet let od sametové revoluce, pojďme spolu tuto československou knihu prolistovat.**

Československá republika nebyla prvním společným státním útvarem, který spojil oba národy. Už v sedmém století se staré slovanské kmeny sjednotily proti Avarům a vytvořily Sámovu říši. O něco později vznikla Velká Morava, slavná kolébka slovanské kultury, písma a křesťanství.



Sloup Nejsvětější Trojice s radnicí jsou malebnými prvky Horního náměstí v Olomouci

„Jaký je rozdíl mezi Čechem a Slovákem? Asi jako mezi dvěma bratry. Každý je jiný, a přece patří k sobě. Podobně je to i s autory této knihy. Pracovali na ní lidé z obou stran řeky Moravy, aby světu ukázali jedinečný pohled na naše krajiny z nebe,“ říká Milan Paprčka, zakladatel CBS Nakladatelství, které knihu vydává, sám nadšený pilot a fotograf.

Upravená centra měst, zrekonstruovaná hradní nádvoří, divoká příroda. To vše najdete na více než třech stech stranách. Opravdový pamětník může zhodnotit, nakolik se naše země změnila od dob první republiky. Jiný čtenář si vzpomene na to, v jakém stavu se řada historických skvostů nacházela v době sametové revoluce. Projděte si knihu a podívejte se, jak naše krajina vypadá dnes.

Publikace obsahuje nepřeborné množství fotografií z míst, která můžete s rodinou, partnerem nebo přáteli navštívit – řadu z nich i po celý rok. Některá z nich určitě dobře znáte, jiná vás překvapí.

*Jitka Kvartková*

*Fotografie CBS Nakladatelství*



Novinský železniční viadukt z Kryštofova Údolí ohromuje svou přibližně devětadvacetimetrovou výškou



Vysoká věž, zvedající se nad střechy domažlických domů, se ze své osy vychyluje o 59 centimetrů

**108 AGENCY**[www.108agency.cz](http://www.108agency.cz)

str. 27

**ABBEY**[www.abbey.cz](http://www.abbey.cz)

str. 21

**ALL INCLUSIVE DEVELOPMENT**[www.vrchlabi-apartmany.cz](http://www.vrchlabi-apartmany.cz)

str. 11

**Ateliéry Strašnice**[www.atelierystrasnice.cz](http://www.atelierystrasnice.cz)

str. 31

**BVK**[www.dumpodysehradem.cz](http://www.dumpodysehradem.cz)

str. 39

**Contera**[www.contera.cz](http://www.contera.cz)

str. 12-13

**GARTAL**[www.gartal.cz](http://www.gartal.cz)

str. 37

**GEOSAN DEVELOPMENT**[www.geosan-development.cz](http://www.geosan-development.cz)

str. 19

**Infotherma**[www.infotherma.cz](http://www.infotherma.cz)

str. 10

**LORDSHIP**[www.centrumstromovka.cz](http://www.centrumstromovka.cz)

str. 52

**Luka Living**[www.lukaliving.cz](http://www.lukaliving.cz)

str. 7

**Madidou Trade**[www.mojezahalka.cz](http://www.mojezahalka.cz)

str. 29

**NAEVIA INVEST**[www.zavetrnikem.cz](http://www.zavetrnikem.cz)

str. 23

**Passerinvest Group**[www.bbcentrum.cz](http://www.bbcentrum.cz)

str. 9

**PMS**[www.bytypodebrady.cz](http://www.bytypodebrady.cz)

str. 13

**PSN**[www.vbloku.cz](http://www.vbloku.cz)

str. 2

**RC Europe**[www.rceurope.cz](http://www.rceurope.cz)

str. 39

**Sekyra Group**[www.sekyragroup.cz](http://www.sekyragroup.cz)

str. 35

**Savills**[www.savills.cz](http://www.savills.cz)

str. 33

**T.E**[www.t-e.cz](http://www.t-e.cz)

str. 25

**Trigema**[www.nova-nuselska.cz](http://www.nova-nuselska.cz)

str. 15

**U.T.C.**[www.tresnovka.cz](http://www.tresnovka.cz)

str. 17





# Otevíráme na Letné 21. 11.



- První obchodně-administrativní centrum v Praze 7
- 15.700 m<sup>2</sup> obchodní plochy
- 90 obchodů, vše podstatné na jednom místě
- PARKet, unikátní pop-up zóna s gastronomií
- 5.600 m<sup>2</sup> moderních kanceláří s úžasným výhledem
- 500 parkovacích míst pro zákazníky i rezidenty

Veletřní 24, Praha 7

[www.centrumstromovka.cz](http://www.centrumstromovka.cz)



LORDSHIP  
[www.lordship.eu](http://www.lordship.eu)

Hlavní nájemci

