

REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

STUDIE DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ

VÝVOJ NABÍDKY NEMOVITOSTÍ ČR 2023 +0,4 % / VÝVOJ POPTÁVKY PO NEMOVITOSTECH ČR 2023 -1,2 %

H1/2023

LAUFEN

DESIGNOVÁ ŘEŠENÍ PRO VAŠE PROJEKTY

UDÁLOST
ROKU
2023

SETKÁNÍ LÍDRŮ ČESKÉHO STAVEBNICTVÍ 2023

8. června 2023 od 10.00 – Pražský hrad

KLÍČOVÉ SETKÁNÍ VLÁDY A ŘEDITELŮ STAVEBNÍCH SPOLEČNOSTÍ
V ČESKÉ REPUBLICĚ, KTERÉ SE BUDE KONAT NA PRAŽSKÉM HRADĚ

Registrujte se na: ceec.eu



PODĚKOVÁNÍ

Vážení čtenáři,

s velkou radostí Vám přinášíme první vydání Studie developerských společností H1/2023. Rádi bychom na úvod poděkovali všem, kteří se na našem výzkumu podíleli, a také všem našim pravidelným čtenářům za jejich důvěru a podporu.

V tomto pololetí jsme se zaměřili na vývoj trhu nemovitostí a jejich cen. Dalším tématem, které jsme zpracovali na základě osobních schůzek a rozhovorů s vrcholovým managementem developerských společností, je výstavba nájemních bytových domů a nakonec se podíváme na spolupráci samospráv měst a obcí s developery a poskytneme zde také názory řady jejich zástupců.

Pro tuto studii jsme provedli 42 elektronických, telefonických a osobních rozhovorů s vedením velkých, středních a malých developerských společností.

Je pro nás ctí Vám tuto studii představit a doufáme, že Vám přinese užitečné informace a poznatky. Děkujeme za Vaši přízeň a přejeme příjemné čtení.



Michal Vacek

Michal Vacek

výkonný ředitel společnosti CEEC Research s.r.o.



Dušan Kunovský

předseda představenstva společnosti CENTRAL GROUP a.s.



ÚVODNÍ SLOVO

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

v den, kdy píšu tento úvodník, vláda schválila podmínky programu Nájemní bydlení. Považuji to za první krůček na cestě ven z bytové krize směrem k dostupnějšímu bydlení v Česku. Zkušenost mnoha evropských zemí nám v uplynulých letech ukázala, že bytový fond s vyšším podílem obecních nájemních bytů omezuje cenové výkyvy na trhu s nájemním bydlením. Ministerstvo pro místní rozvoj proto prostřednictvím Státního fondu podpory investic podpoří jejich výstavbu osmi sty miliony korun. Peníze se rozdělí mezi úspěšné projekty obcí, spolků a také soukromých investorů.

Rozhodnutí přizvat developery k tomuto novému programu reflektuje významně zhoršené podmínky na trhu nemovitostí. Rostoucí nedostupnost hypoték omezuje poptávku a stavební firmy se zároveň potýkají s přísnějšími nároky bank na financování projektů, kdy požadují vyšší procenta předprodejů. Model výstavby bytů k rychlému prodeji tak přestává fungovat. Podpora spočívá v kombinaci dotace a výhodného úvěru s maximálně tříprocentním úrokem. To zajistí, že se vložené peníze budou do systému postupně vracet a podpoří další výstavbu. Tento model návratného finančního nástroje uplatníme i u dalších chystaných investic do bydlení z národních a evropských zdrojů, přičemž zapojit chceme i soukromé zdroje.

Doufáme, že tento a další podobné programy budou výhodné pro všechny zúčastněné. Lidé budou mít přístup k cenově a místně dostupnému bydlení, obce dostatečnou kontrolu nad bytovou politikou a developeři přiměřený zisk, který bude motivovat

k účasti na dalších projektech. Ukazatelem úspěchu pro nás v této pilotní fázi nebude jen počet nově postavených bytových jednotek, ale hlavně zájem obcí o investice do výstavby nájemních bytů ve spolupráci s developerskými společnostmi a bankami. Jsme si vědomi toho, že to bude pro všechny strany představovat jistou výzvu. Samosprávám proto nabídneme odbornou pomoc s přípravou financování projektů. Stavební společnosti se zase budou vyrovnávat s delší dobou návratnosti investice, výhodou ale pro ně bude díky výhodnému úvěru a dotaci nižší míra rizika.

Na konci března prošla jednomyslně Poslaneckou sněmovnou novela stavebního zákona, která výrazně omezí byrokracii a zjednoduší výstavbu. Z komplikovaného dvoustupňového procesu bude jednostupňový, kdy zároveň dojde k rozhodnutí o umístění i povolení stavby. Ve výsledku bude třeba komunikovat pouze s jedním úřadem, a to online přes Portál stavebníka. Díky digitalizaci se také výrazně zkrátí lhůta pro vydání stavebního povolení, oproti dosavadnímu stavebnímu zákonu takřka na polovinu.

Pevně doufám, že společně s obcemi a developery se nám co nejdříve podaří nastartovat pozitivní trendy v bydlení i ve zbytku stavebního sektoru.

Přeji vám mnoho úspěchů a vzrušujících výzev.



Ivan Bartoš

místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj ČR

PARTNEŘI

DĚKUJEME ZA PRAVIDELNOU A VÝBORNOU SPOLUPRÁCI NAŠIM PARTNERŮM, BEZ NICHŽ BYCHOM NAŠE STUDIE NEMOHLI ZPRACOVÁVAT A PRAVIDELNĚ BEZPLATNĚ ZPROSTŘEDKOVÁVAT.

CEEC RESEARCH

Organizátoři



Zlatý partner



Stříbrný partner



Výhradní partner v pojištění



Výhradní partner pro
informační technologie ve
stavebnictví



Bronzoví partneři



Partneři



Hlavní mediální partner



Mediální partneři

OBSAH

KAPITOLA 01 – VÝVOJ NABÍDKY A POPTÁVKY PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH

str. 06

Nabídka nemovitostí v ČR příští rok poroste o 1,4 %. Poptávka po nemovitostech v ČR příští rok bude spíše stagnovat na 0,5 %. Více jak polovina dotázaných developerů nebude měnit ceny svých nemovitostí. ESG kritéria mají pro většinu developerských společností spíše nižší důležitost. Více než polovina developerských společností nemusela své projekty přeceňovat.

KAPITOLA 02 – VÝSTAVBA NÁJEMNÍCH BYTOVÝCH DOMŮ

str. 18

Většina developerských společností zůstává u svého původního záměru, a pokračují tak v projektech týkajících se převážně výstavby a prodeje bytů. Rozdíl v průměru výše nájmu na m² mezi Prahou a Českou republikou je 173 Kč/m². Většina developerských společností se domnívá, že o nájemní bydlení bude v blízké době větší zájem než o bydlení vlastnické. Developeri neplánují výstavbu projektů sociálního bydlení ve spolupráci s obcemi. Developerské společnosti by měly zájem o spolupráci s obcemi při výstavbě jejich nájemních bytů. Výstavba developerských projektů je nejatraktivnější v blízkosti občanské vybavenosti.

KAPITOLA 03 – SPOLUPRÁCE SAMOSPRÁV MĚST A OBCÍ S DEVELOPERY

str. 30

Nedostatečná úroveň občanské vybavenosti v městech a obcích je brzdou rozvoje bydlení a překážkou pro projekty developerů. Brzdou v rozvoji měst a obcí je nedostatečná dostupnost dopravy a nízká kvalita silničních komunikací. S požadavkem obcí na příspěvek většina developerů souhlasí. Akceptovatelným příspěvkem na náklady výstavby jsou příjezdové komunikace, vodovody, kanalizace a další inženýrské sítě, uliční prostory a parkové plochy. Formální ukotvení spolupráce soukromého investora s obcí vyjádřením k projektu v usnesení orgánu obce je nedostatečné. Formální ukotvení spolupráce soukromého investora s obcí v uzavřené plánovací smlouvě je dostatečné. Institut plánovací smlouvy by měl mít oporu v novém stavebním zákoně. Výše investičního poplatku se v Praze pohybuje okolo 1380 Kč/m² a ve zbytku České republiky okolo 911 Kč/m². Města a obce by měla mít schválená transparentní pravidla pro spolupráci s developery, kde by byla zveřejněna cena (rozpětí) pro výpočet kontribuce developera na veřejně prospěšné stavby. Kontribuční poplatek měl být výlučně svázán pouze s úhradou nákladů, vyvolaných projektem developera. Výstavba na území obce zlepšuje infrastrukturu a přilákává novou pracovní sílu.

01

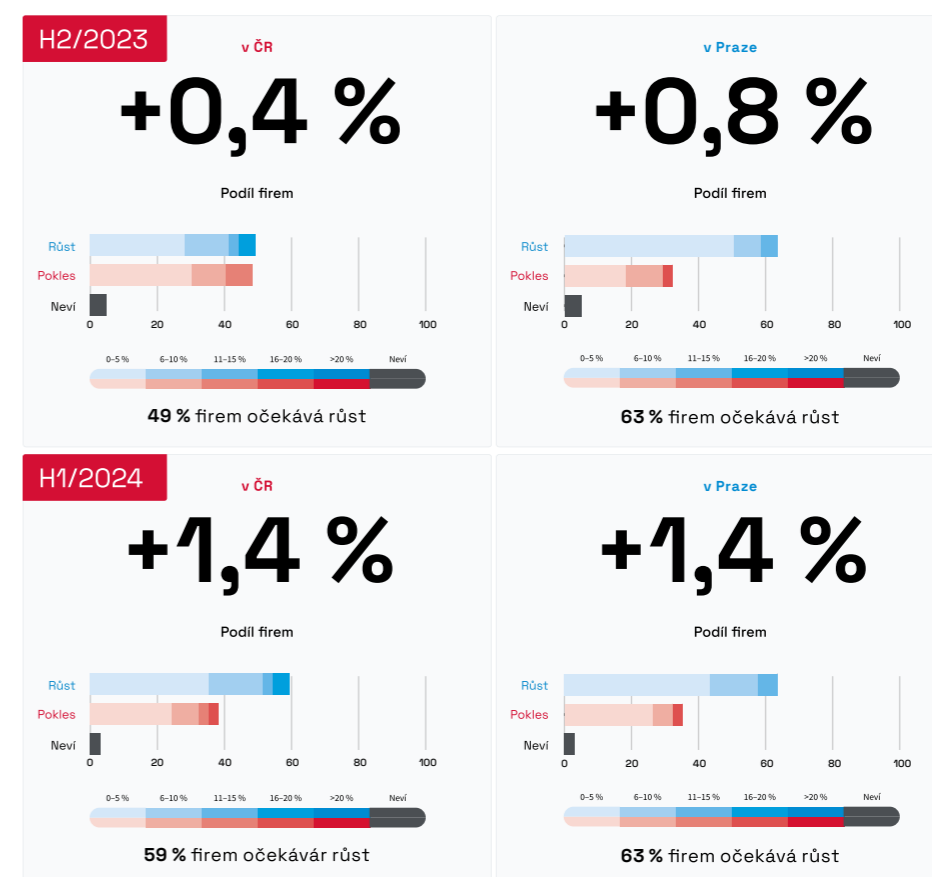
VÝVOJ NABÍDKY A POPTÁVKY PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH

Nabídka nemovitostí v ČR příští rok poroste o 1,4 %. Poptávka po nemovitostech v ČR příští rok bude spíše stagnovat na 0,5 %. Více jak polovina dotázaných developerů nebude měnit ceny svých nemovitostí. ESG kritéria mají pro většinu developerských společností spíše nižší důležitost. Více než polovina developerských společností nemusela své projekty přeceňovat.

NABÍDKA NEMOVITOSTÍ V ČR PŘÍŠTÍ ROK POROSTE O 1,4 %

Nabídka nemovitostí v celé ČR ve druhém pololetí letošního roku bude spíše stagnovat na 0,4 %, v první polovině roku následujícího mírně poroste o 1,4 %. V Praze nabídka v druhé polovině roku mírně poroste o 0,8 % a v první polovině roku 2024 vzroste o 1,4 %. Developerské společnosti tento rok pokračují ve výstavbě bytů a dokončují ji, což pomůže k růstu nabídky.

Vývoj nabídky nemovitostí



Ivan Bartoš

místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj ČR

Minulý rok byl kvůli vysokým úrokovým sazbám ve znamení poklesu poptávky po nemovitostech, na což developeři přirozeně reagovali zpomalením nové výstavby. Mě jako ministra pro místní rozvoj samozřejmě znepokojuje hlavně fakt, že se odkládá stavba bytů. Přál bych si, aby se developeři více odvážili přijmout třeba i nižší krátkodobé výnosy z prodeje bytů a nebáli se jít více do nájemního bydlení s delším časovým horizontem návratnosti. Někteří už se tím směrem začínají

přeorientovávat. Přestože v prvním pololetí už pozorujeme náznaky zlepšení, hypotéky letos pravděpodobně zůstanou pro mnoho lidí stále hůře dosažitelné a zvýšené budou dále i nároky bank na financování projektů. Ministerstvo pro místní rozvoj už ohledně dostupnosti bydlení podniklo důležité kroky a celou řadu dalších chystá – poslanci například přijali novelu stavebního zákona, pracujeme na digitalizaci stavebního řízení a plánujeme investice do rozšíření hlavně obecních bytových fondů.



Dušan Kunovský

předseda představenstva společnosti CENTRAL GROUP a.s.



Řada projektů se kvůli současné nejistotě a vysokým nákladům odloží, což bude mít negativní vliv na nabídku. Co se týká poptávky, už teď na jaře očekáváme oživení trhu, a plánujeme proto do nabídky zařadit tři nové projekty. Naplno by se prodeje mohly rozjet už v příštím roce. V té době by se úroky hypoték mohly snížit k hranici 3 % ročně. A to už měsíční splátky hypotéky mohou být nižší než platby nájemného.



Kamil Jeřábek

generální ředitel společnosti Wienerberger s.r.o.



Rok 2023 je typický pro ochlazení trhu s nemovitostmi, investorům nenahrává současná situace s možnostmi financování, dostupností hypoték či vyšší úrokové sazby. Poptávka po nemovitostech je ale stále vysoká v celé republice, především pak v hlavním městě. Co se nabídky týká, vnímáme, že se jedná o stále pestrou paletu výběru v rámci rozestavěných i dokončených bytů.

Podle aktuálních dat je pozitivním impulzem, že investoři svá rozhodnutí o pořízení nového bydlení přestávají odkládat, mezikvartálně se prodej bytů opět zvedl o pětinu a fungování trhu tak pomalu začíná oživovat.

Na trhu s nemovitostmi se investoři pohybovali v rámci hypotečního trhu s velmi obdobnými podmínkami těm aktuálním v roce 2007 a 2008, kdy se běžně prodávalo a stavělo při úrokových sazbách okolo 6 procent. Přestože se zřejmě, že se nedostaneme během pár měsíců zpátky na fenomén posledních let, kdy se úrokové sazby pohybovaly i pod dvěma procenty, věříme v oživení celého trhu. Již teď vnímáme první obnovení pozastavených projektů, první pozitivní zprávy z hypotečního trhu a zásobník schválených projektů je stále na rekordní úrovni.



Michal Hrbatý

CEO společnosti UlovDomov.cz s.r.o.



Obecně očekáváme, že letos bude poptávka po nákupu vlastního bydlení i nadále výrazně snížena, což je nejvíce dáno vysokými úrokovými sazbami. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů se od září do února v absolutních číslech nijak významně nepohnul. Dokud trh nedostane signál, že se úroky začínají snižovat, tak nižší poptávka setrvá. V Praze bude poptávka poměrově vyšší, než ve zbytku republiky. Odůvodnění vidíme v množství investičního kapitálu a výši příjmů, díky kterým má větší procento obyvatel možnost dosáhnout na podmínky úvěru



Pavel Basl

člen představenstva společnosti ProCeram a.s.



Tím, že se zaměřujeme na dodávky materiálů pro výstavbu nových bytových jednotek, tak máme poměrně velké množství informací od developerů napříč republikou. Stejně tak máme k dispozici i informace o prodejnosti bytů v různých cenových segmentech. Snížení prodeje bytů je napříč trhem. Jedinou výjimku snad tvoří jen množstevně limitované projekty vysoké úrovně. Z části prodejnost ovlivňuje zhoršená dostupnost hypoték, která je daná nejen vyšší úrokové míry, ale i nastavenými podmínkami bank, které mají obavy z vývoje trhu. Nemalý podíl na vzniklé situaci mají i média, která klientům „slibují“

snížení cen bytů a k tomu ještě vyvolávají strach z ekonomické krize, ztráty pracovních míst a extrémního zvyšování životních nákladů. U nových bytových jednotek nelze předpokládat snížení prodejních cen, naopak byty budou dle mého názoru meziročně zdražovat, avšak pomaleji než v předchozích 5 letech. Máte-li potřebu, tak nákup neodkládejte. Jen u hypotéky je vhodné vybírat z krátkodobých fixací a následně po uklidnění bankovního trhu přefinancovat úvěr s výhodnější dlouhodobější fixací.



Petr Palička

Country Managing Director Czech Republic společnosti Penta Real Estate s.r.o.



V Praze očekávám snížení nabídky z důvodu omezení výstavby a využití řady projektů pro nájemní bydlení. Poptávka, která je v současné době malá, se bude postupně zvyšovat.



Alexandra Tomášková

generální ředitelka společnosti JRD Development s.r.o.



V České republice i v Praze může dojít, a jsou tu již určité náznaky, k redukcí dodávky nových bytů na trh, a to z důvodu ochlazení hypoteční části poptávky, inflace i zdražení projektového financování. To pochopitelně působí omezení na straně nabídky. Lze i přesto očekávat, že poptávka po nemovitostech

zůstane nadále vysoká. Nabídka nových bytů dlouhodobě zaostává za přirozenou poptávkou, čímž vzniká značný poptávkový deficit. Specifickou situací lze očekávat v Praze. I tady platí, že poptávka po bydlení zůstane silná, byť odložená, protože se jedná o atraktivní metropoli.



Ondřej Valouch

projektový manažer společnosti PROPERITY, s.r.o.



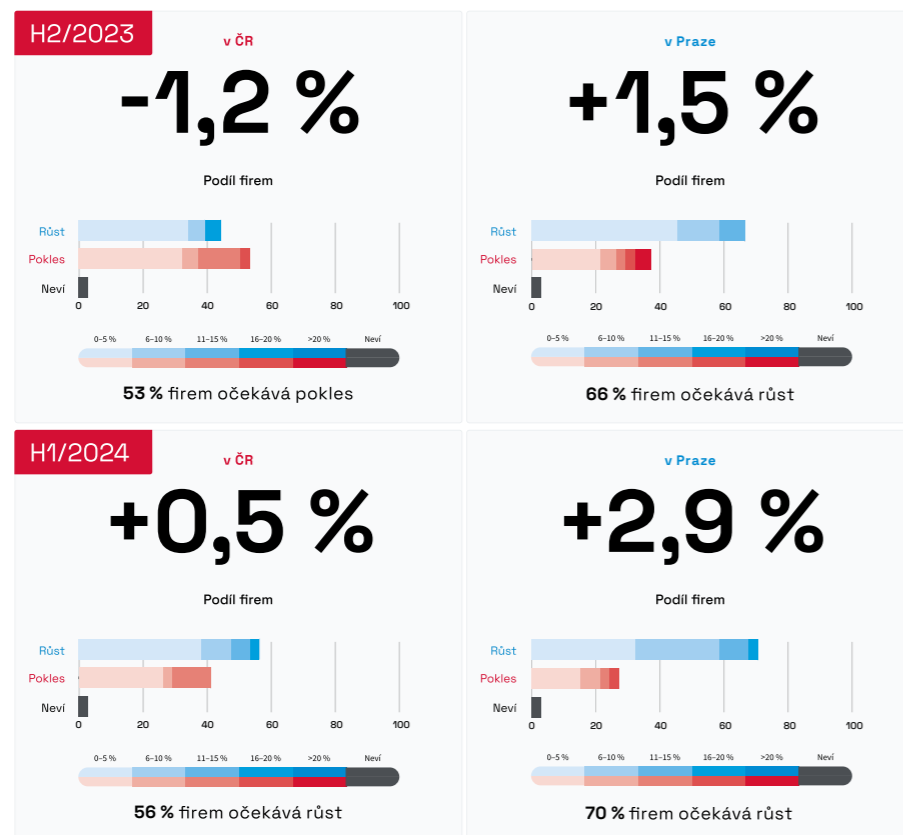
V roce 2023 bohužel kvůli ekonomicky nepříznivým okolnostem očekáváme pokles poptávky, ale i snížení nabídky. Především pak z důvodu vysokých úrokových sazeb. Situace a tento trend bude patrný i v realitních stálicích, jako je Praha a Brno, kdy dlouhodobý převis poptávky vystřídá.

POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH V ČR PŘÍŠTÍ ROK BUDE SPÍŠE STAGNOVAT NA 0,5 %

V druhém pololetí letošního roku by měla poptávka po nemovitostech klesnout o 1,2 % v rámci celé ČR, v prvním pololetí roku 2024 by měla podle názoru dotazovaných ředitelů developerských společností poptávka spíše stagnovat na 0,5 %. V rámci Prahy by měla poptávka v druhém pololetí letošního roku stoupat až o 1,5 % a v první polovině

následujícího roku by měl být zaznamenán její opětovný růst o 2,9 %. Důvodem poklesu poptávky v rámci celé České republiky je především aktuální ekonomická situace na trhu a stále vysoké úrokové sazby hypotečních úvěrů, které budou minimálně do května.

Vývoj poptávky po nemovitostech



Lukáš Kovanda

Hlavní ekonom společnosti TRINITY BANK a.s.

Poptávka bude nadále utluštěná v důsledku vysokých úrokových sazeb hypoték a stále poměrně vysokého výnosu a úročení investičních alternativ k investičnímu vlastnictví realit. To proto, že třeba úroky na vládních dluhopisech jsou stále poměrně vysoké. I přesto letos k určitému oživení poptávky po nemovitostech dojde, zejména vlivem lepšího než předpokládaného zvládnutí energetické krize EU. Nabídka bude nadále omezená, což způsobí, že ceny nemovitostí výrazněji a plošně neklesnou ani při zmíněném probíhající ochabnutí poptávky.



Viktor Peška

obchodní ředitel společnosti CRESTYL real estate, s.r.o.

Zaznamenáváme mírný nárůst poptávky u kupců, kteří mají pohromadě prostředky na nákup nemovitosti. Nárůst apetitu se děje díky zklidnění trhu po energetickém i válečném šoku v roce 2022, ale i díky pokračující dvouciferné inflaci a stabilitě cen nových nemovitostí. U klientů, kteří chtějí financovat nákup pomocí hypotéky, nebo u těch, kdo chtějí nákup financovat prodejem existující nemovitosti, ale oživení neočekáváme. Nabídka díky počtu zahájených a povolených staveb a nízké poptávce letos krátkodobě vzroste. Mimo Prahu předpokládáme ustrnutí trhu na úrovni minulého roku.



Marcela Fialková

ředitelka strategie společnosti URBAN DEVELOPERS AND INVESTORS s.r.o.

V letošním roce bude vzhledem k nejistotě na trhu poptávka po nemovitostech stagnovat, možná i mírně klesne. Jak v regionech, tak i v Praze. Nelze očekávat, že by se úroky hypoték vrátily na původní úroveň, takže část poptávky tvořená kupujícími s hypotékou zůstane velmi omezená. Vzhledem k tomu, že i Česká národní banka odhaduje, že ceny

nemovitostí jsou v Česku nadhodnocené, nelze v nejisté době s válkou za humny očekávat, že by nějak dramaticky rostla poptávka investorů. Ti ale budou potřebovat i nadále vhodně ukládat své peníze, a tak předpokládám, že poroste poptávka po nemovitostech v zahraničí.



František Šudřich

výkonný ředitel společnosti IMPERA styl, a.s.

Pokud nenastane nějaká nepředvídatelná okolnost, tak v letošním roce očekáváme oproti předchozím měsícům růst poptávky a částečně i růst nabídky. Zájem o byty byl natolik utluštěný, že růst je prakticky nevyhnutelný. První signály ze začátku jara nasvědčují tomu, že se trh probouzí. Tomu půjde naproti i částečně pozastavený přísun nově

nabízených bytů. Developeři začnou postupně zahajovat dočasně pozastavené projekty. Nadále ale v letošním roce očekáváme silnější nabídku před poptávkou a pomyslnou silnější kartu budou mít stále v ruce zájemci o bydlení.



Tomáš Beneš

ředitel společnosti AVRIOINVEST, a.s.

Nabídka nemovitostí se jistě sníží, nejistota na trhu je znát. V době, kdy nejsou dostupné hypotéky, očekávám také pokles poptávky po bydlení. Stejně trendy očekávám v celé republice, a tedy i v Praze.



Jan Lidral

Marketing Manager Central Europe společnosti TAKENAKA EUROPE GmbH – organizační složka



I když v posledních týdnech dochází ke stagnaci, či dokonce mírnému poklesu u hypotečních úroků, poptávka i nabídka po nových bytech bude negativně ovlivněna minimálně během celého tohoto roku, a to nejen v rámci celé České republiky, ale i v samotné Praze, která má specifické postavení. Celá řada developerských projektů je odkládána na neurčito.



Tereza Kouklová

Managing partner společnosti SFG holding a.s.

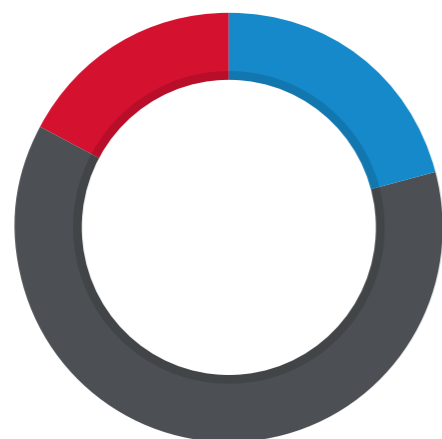


Nabídka nových nemovitostí k prodeji je vůči jejich poptávce dlouhodobě nedostatečná. Kvůli ekonomickým problémům dnešní doby (inlace, úroky, energie, materiál) dojde ke stagnaci nabídky, přičemž obecně v ČR můžeme hovořit i o poklesu, kde bude tento trend více markantní než v našem hlavním městě.

POLOVINA DOTÁZANÝCH DEVELOPERŮ NEBUDE MĚNIT CENY SVÝCH NEMOVITOSTÍ

Více než polovina dotázaných developerů nebude ceny svých nemovitostí měnit. U jedné pětiny bude nadále pokračovat trend rostoucích cen, který je výraznější než v letech minulých, a to v průměru až o 5 %. Někteří developeři jsou naopak nuceni své ceny snižovat. Jedná se především o menší developery stavící v méně lukrativních lokalitách, kde je poptávka víc citlivá na cenu a na ekonomickou situaci.

Jaký vývoj cen vašich nemovitostí očekáváte?



21 % Růst

62 % Beze změny

17 % Pokles



Dušan Kunovský

předseda představenstva společnosti CENTRAL GROUP a.s.



Nové byty si svou cenu drží a budou si ji držet i nadále. Developeři raději výstavbu odloží, než aby prodávali pod cenou. Naproti tomu ceny starších bytů, především těch s vyšší energetickou náročností a v horších lokalitách, již klesly a budou klesat dále. Rozdíl v cenách starších a nových bytů se proto bude postupně zvyšovat, což je odůvodněné, protože kvalitativní rozdíl mezi novými a staršími byty je často diametrální.



Kamil Jeřábek

generální ředitel společnosti Wienerberger s.r.o.



Rok 2023 bude v cenách nemovitostí rokem stagnace. Postupné oživení trhu, aktuální nabídka nemovitostí, dostupnost stavebních materiálů či dostatek pracovních kapacit nedává prostor ke ztelnému nárůstu cen. Na straně druhé neočekáváme ani výrazné zlevňování, především z důvodu realizačních nákladů nemovitostí. V jednotkách případů, u některých developerských projektů vnímáme snahu o prodej bytů v rámci akčních nabídek, na které lidé slyší.



Michal Hrbatý

CEO společnosti UlovDomov.cz s.r.o.



Po mírné korekci v průběhu minulého roku očekáváme spíše pokračující stabilizaci ceny v očekávání na změnu tržních podmínek.



Petr Palička

Country Managing Director Czech Republic společnosti Penta Real Estate s.r.o.



Ceny nemovitostí v developerských projektech budou nejprve stagnovat, později bude docházet ke zvyšování cen, a to především u luxusních projektů, z důvodu inflace.



Lukáš Kovanda

Hlavní ekonom společnosti TRINITY BANK a.s.



Trh bude nadále v citelném útlumu, ale na plošný a výrazný propad cen to nevypadá. V Praze se zamrznutí trhu, které pozorujeme od loňska, týká například panelákových bytů na sídlišťích. Jejich nákup je totiž zhruba financován hypotékami. Trh s hypotékami nyní opatrně oživuje, což právě signalizuje, že ani v případě panelákových bytů nelze čekat pokračující hlubší propad cen. Samozřejmě, ani růst cen nebude plošně jakkoli výrazný.



Viktor Peška

obchodní ředitel společnosti CRESTYL real estate, s.r.o.



Vzhledem k tomu, že pražský trh dobře známe, tak si troufám říct, že ceny zde mírně vzrostou. Trh zpomalil a náklady kapitálu jsou velmi vysoké, developeři je tak do určité míry musí propsat do konečných cen. Ceny jiných strategických vstupů pro výstavbu, jako jsou energie, primární materiály, ale i lidská práce, neklesají, není tak prostor ke zlevňování.



Ondřej Valouch

projektový manažer společnosti PROPERITY, s.r.o.



Obecně u novostaveb a developerských projektů očekáváme stagnaci a případně i mírný pokles cen v některých horších lokalitách.



Alexandra Tomášková

generální ředitelka společnosti JRD Development s.r.o.



Jsem přesvědčená, že již během letošního roku bude docházet k postupnému oživení poptávky na trhu nemovitostí. V blízké době tak očekáváme opětovný růst cen, to ostatně u vybraných projektů vidíme už

nyní. Aktuální situace tak z mého pohledu vytváří v letošním roce nejlepší příležitost pro nákup nemovitosti, neboť v dalších letech již ceny budou opět postupně růst a slevy nebude možné očekávat.



Marian Pala

ředitel a jednatel společnosti Moravská stavební unie – MSU s.r.o.



Myslím, že jsme v situaci kdy se korekce cen, způsobená ochlazením trhu s nemovitostmi, zastavila, a očekávám po krátké stagnaci mírný růst cen, společně s celkovým oživením poptávky. Myslím, že situace bude obdobná jak v Praze, tak ve zbytku republiky, s výjimkou specifických lokalit.



Jan Lidral

Marketing Manager Central Europe společnosti TAKENAKA EUROPE GmbH – organizační složka



U starších nemovitostí, a to jak u bytů, tak u rekreačních nemovitostí, již dochází k poklesu cen na trhu, ale toto nelze očekávat u nových nemovitostí, jejichž cena se nadále bude odvíjet od cen stavebních prací a materiálů, cen úvěrů, resp. od stále vysoké inflace.



Marcela Fialková

ředitelka strategie společnosti URBAN DEVELOPERS AND INVESTORS s.r.o.



Ceny nových nemovitostí v regionech mírně poklesnou, v Praze předpokládám, že budou stagnovat. Někteří developeři již oznámili, že omezí výstavbu v Praze, a tak spolu s poptávkou poklesne i nabídka, která je dlouhodobě nedostatečná kvůli přebyrokratizovanému systému povolování staveb.



František Šudřich

výkonný ředitel společnosti IMPERA styl, a.s.



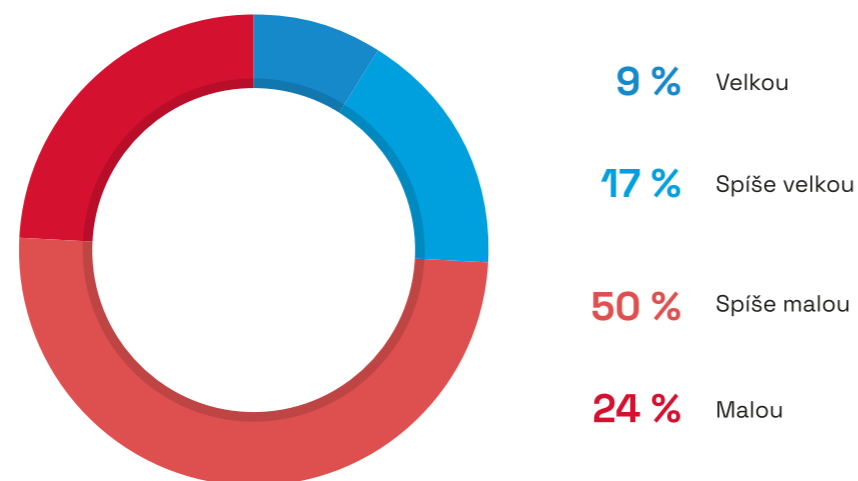
Cenový vývoj novostaveb půjde naproti dlouhodobému standardu na nemovitostním trhu – second-handové nemovitosti budou zlevňovat, protože situace, kdy starší byt stál prakticky stejně jako novostavba, není tržně v pořádku. Obdobně i lokality – opět začneme rozlišovat mezi lepšími a horšími lokalitami a ty, které budou hůře prodejné, budou pod větším

tlakem na cenový pokles. U novostaveb ale prostor pro snižování cen není. Stavební náklady vzrostly meziročně o 10 %, zatímco ceny nových bytů stagnovaly. To samo o sobě vytváří obrovský tlak na developerské marže. Z těchto důvodů očekáváme i nadále stagnaci cen.

ESG KRITÉRIA MAJÍ PRO VĚTŠINU DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ SPÍŠE NIŽŠÍ DŮLEŽITOST

ESG kritéria jsou faktory, které slouží k hodnocení environmentálních, sociálních a správních faktorů v souvislosti s investičními příležitostmi. Investice do výstavby, které jsou v souladu s ESG kritérii, může vést k lepším výsledkům investic, zlepšení pověsti společnosti a snížení negativního vlivu na životní prostředí a společnost. Pro jednu čtvrtinu dotázaných (26 %) mají ESG kritéria spíše vysokou důležitost, zatímco pro zbylé tři čtvrtiny (74 %) mají ESG kritéria spíše nižší důležitost.

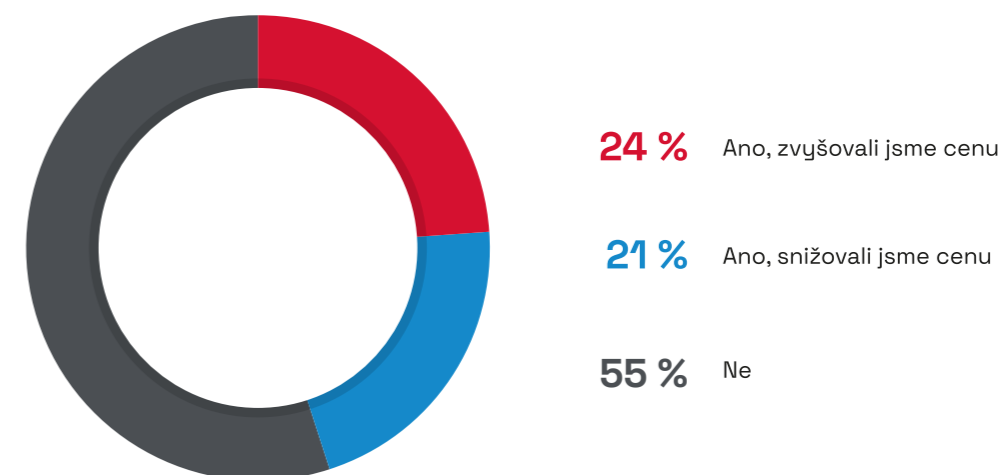
Jakou důležitost pro vás mají ESG kritéria při rozhodování o investici do výstavby nových developerských projektů?



VÍCE NEŽ POLOVINA DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ NEMUSELA SVÉ PROJEKTY PŘECEŇOVAT

Přecenění developerské výstavby může být způsobeno různými faktory, jako jsou změny v ekonomických podmínkách, poptávka po nemovitostech, změny v legislativě a další. Pokud se poptávka po nemovitostech zvyšuje a nabídka zůstává stejná nebo klesá, může dojít k nárůstu cen nemovitostí, a tím i celkové hodnoty developerských projektů. Na druhé straně, pokud se ekonomické podmínky zhoršují a poptávka po nemovitostech klesá, může to mít negativní dopad na hodnotu developerských projektů. Navíc změny v legislativě, například nové regulační požadavky, mohou zvýšit náklady na výstavbu a ovlivnit ziskovost projektů. Více jak polovina dotázaných developerských společností (55 %) nebyla nucena své projekty přecenit. Jedna čtvrtina dotázaných (24 %) musela své projekty přecenit a zvýšit jejich cenu, na straně druhé podobné procento dotázaných (21 %) své projekty přecenilo a cenu dokonce snížilo.

Jste nuceni přecenit své projekty kvůli ekonomické situaci na trhu?



Tereza Kouklová

Managing partner společnosti SFG holding a.s.

V důsledku začátku války na Ukrajině v únoru 2022 realitní trh v Q3 a Q4 sychtal tvrdou ránu, které byla zaviněna souběhem více faktorů – nárůst inflace, přetrvávající vyšší ceny energií, zvyšování úrokové sazby hypotečních úvěrů. Náklady domácnostem rostly rychleji než jejich příjmy. Lidé přestali mít zájem nemovitosti kupovat. Na developerské straně stojí vyšší ceny stavebního materiálu, ceny energií, ceny bankovního financování. Z těchto důvodů zásadní propad v desítkách procent, jako tomu bylo například v Londýně, na tuzemském trhu neočekáváme. Naopak předpokládáme stabilizaci trhu po proběhlých korekcích.

02

VÝSTAVBA NÁJEMNÍCH BYTOVÝCH DOMŮ

Většina developerských společností zůstává u svého původního záměru, a pokračují tak v projektech týkajících se převážně výstavby a prodeje bytů. Rozdíl v průměru výše nájmu na m² mezi Prahou a Českou republikou je 173 Kč/m². Většina developerských společností se domnívá, že o nájemní bydlení bude v blízké době větší zájem než o bydlení vlastnické. Developeři neplánují výstavbu projektů sociálního bydlení ve spolupráci s obcemi. Developerské společnosti by měly zájem o spolupráci s obcemi při výstavbě jejich nájemních bytů. Výstavba developerských projektů je nejatraktivnější v blízkosti občanského vybavení.

VĚTŠINA DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ SE VÝSTAVBOU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ JIŽ ZABÝVÁ, ANEBY O NÍ JIŽ UVAŽUJE

Výstavba nájemních bytových domů je velmi důležitou částí v oblasti stavebnictví. Tyto projekty jsou zaměřeny na výstavbu bytů, které jsou určeny k dlouhodobému pronájmu a poskytují cenově dostupné bydlení pro jednotlivce i rodiny. Téměř čtvrtina dotázaných (24 %) se bytovou výstavbou zabývá a necelé dvě desetiny z nich (17 %) tuto výstavbu mají v plánu. Více jak dvě pětiny dotázaných (43 %) výstavbu nájemních bytů, vzhledem k současné situaci, zvažují. Naopak

zbylá část dotázaných (16 %) tuto výstavbu vůbec neplánuje. Výhodou nájemního bydlení je, že umožňuje obyvatelům flexibilitu a mobilitu, neboť nejsou závislí na vlastnictví nemovitosti. To je důležité zejména v době, kdy se lidé často stěhují za prací či studiem, nebo je vlastní bydlení příliš drahé. Developeři, kteří s výstavbou nájemních bytů začali, anebo ji plánují, chtějí na nájemní bydlení vyčlenit v průměru 36 % ze všech projektů, které mají.

Věnujete se výstavbě nájemních bytových domů, či ji plánujete do svých projektů zařadit?



24 % Již jsme s touto výstavbou začali

17 % Tuto výstavbu již plánujeme

43 % Tuto výstavbu zvažujeme

16 % Tuto výstavbu neplánujeme



Ivan Bartoš

místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj ČR

Model, kdy si stavební firma výhodně půjčí od banky peníze, postaví byty a obratem je se ziskem prodá, za současných tržních podmínek přestává fungovat. Je méně těch, kteří si mohou vlastní nemovitost dovolit a banky zároveň výrazně zvýšily nároky na financování projektů. Potřeba lidí bydlet ale kvůli tomu není o nic menší. Ministerstvo pro místní rozvoj proto podpoří hlavně stavbu dostupných nájemních bytů. Jde nám o to, aby jich měly dostatek především obce, ale ke spolupráci přizveme i developery.

Pokud se dohodnou, dostanou soukromé firmy například možnost stavět na obecních pozemcích a získat výhodnou kombinaci dotace a úvěru. Jsme si vědomi toho, že to bude pro obě strany představovat jistou výzvu. Samosprávám proto nabídneme odbornou pomoc s přípravou financování projektů. Stavební společnosti se zase budou vyrovnávat s delší dobou návratnosti svých investic, výhodou ale pro ně bude díky sníženým nákladům i nižší míra rizika.

Z NABÍDEK PRODEJE NA NÁJEMNÍ BYDLENÍ MĚNILO SVÉ PROJEKTY 38 % DEVELOPERŮ

V poslední době jsme byli svědky toho, že někteří developeři mění své plány týkající se výstavby nemovitostí a přecházejí z původního záměru prodeje bytů na nájemní bydlení. Důvodem může být například rostoucí poptávka po nájemních bytech, snížení zájmu o koupi bytu, změny v oblasti úvěrů na bydlení a další faktory. Téměř dvě pětiny dotázaných developerských společností (38 %)

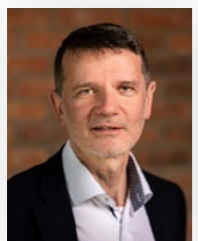
předělaly některé stávající projekty z prodeje bytů na nabídku nájemního bydlení. Další tři pětiny (62 %) zůstávají u svých původních projektů, a pokračují tak v projektech týkajících se převážně výstavby a prodeje bytů. Důvodem je potřeba návratnosti vložených prostředků z prodeje v rychlejší horizontu, zpravidla kvůli navázanému externímu financování výstavby.



Dušan Kunovský

člen představenstva společnosti CENTRAL GROUP a.s.

I když v ČR možná poroste procento lidí, kteří budou bydlet v nájmu, stále bude vysoce převládat preference bydlet ve vlastním. Lidé si uvědomují, že vlastní byt je bezpečná životní jistota domova s rostoucí hodnotou a je lepší mít po letech hypotékou splacený vlastní byt než jen krabici plnou účtů. V Central Group se proto nadále chceme orientovat primárně na prodej bytů pro vlastní bydlení.



Kamil Jeřábek

generální ředitel společnosti Wienerberger s.r.o.

Vlastnické bydlení v Česku násobně převyšuje bydlení nájemní. Změna tohoto poměru je jednou z cest, která může přinést na trh nabídku dostupného bydlení. Naše společnost již aktivně spolupracuje na řadě projektů, jak s developery, tak se samotnými bytovými družstvy. Konkrétním projektem může být Bytové družstvo Praha, které ve spolupráci s developery COOP Development a Maverick připravuje

řadu projektů družstevního bydlení napříč republikou (Liberec, Brandýs nad Labem, Kladno, Brno..). Společnost Wienerberger přispívá do této nabídky řešením tří modulových bytových domů. Výhodou tohoto typu bydlení je jednoznačně dostupnější cesta k zajištění dostupného bydlení. Nevýhodou pak doba samotné realizace - realizace takového projektu běžně trvá 4-5 let.



Michal Hrbatý

CEO společnosti UlovDomov.cz s.r.o.

V krajských městech jsme nyní ve fázi, kdy v součtu chybí desítky tisíc nájemních bytů. Proto vítáme jakékoliv iniciativy, které by pomohly tuto situaci napravit, ať se jedná o developerskou výstavbu, výstavbu družstevních bytů, anebo i nových městských bytů. Vše pomůže zvýšit kvalitu a dostupnost bydlení. Výstavba nájemních bytů s sebou nese mnohá specifika oproti výstavbě klasických bytů k prodeji. Ať už se jedná o dispoziční bytových jednotek ale třeba také otázku uplatnění DPH při výstavbě vzhledem k osvobození této daně u nájmu.



Pavel Basl

člen představenstva společnosti ProCeram a.s.

Ceny nemovitostí si udrží růstovou tendenci, která však nebude tak vysoká jako v předchozích letech. Nárůst cen nemovitostí nebude dán lokalitou, ale širší nabídkou v dané lokalitě. Růsty cen nemovitostí mohou překvapit v některých okrajových lokalitách, kde je významně omezena nabídka. Tento tlak na cenu je především na sekundárním trhu. U nových nemovitostí je cena určena stavebními náklady. Média znovu sehrála svoji roli, kdy prognózy o výrazném snížení cen materiálů nejsou zatím viditelná. Většinou výrobci stavebních materiálů má energeticky velmi náročné výroby a zdražení cen energií na podzim

roku 2022 jim enormně navýšilo náklady. Cena plynu překročila hranici 300 € za MW/h. Zvýšení cen se však nestačilo promítnout do cen bytů. Tento nárůst cen energií byl dokonce února letošního roku odbourán a výrobci pro rok 2023 představují nové ceníky s nárůstem cen ve výši 3 - 5 %. Tedy výrazně níže, než je inflace, ale přesto se však jedná o zdražení. U cen stavebních prací však bude nutné promítnout nárůst mzdových nákladů způsobených inflačními nátlaky. To vše zapříčiní nárůst cen nových nemovitostí do dalších období.



Petr Kulhánek

hejtman Karlovarského kraje

Vlastní výstavba nájemních či družstevních bytových domů nespadá zcela do kompetence krajů, ale spíše jednotlivých obcí. Nicméně jsem toho názoru, že takováto výstavba by měla být podporována, jelikož je jistě zájmem každé obce poskytnout svým občanům důstojné bydlení. Mám tím na mysli bydlení pro skupinu obyvatel, která si nemůže z jakéhokoliv důvodu dovolit investici do vlastního bydlení. Takových obyvatel bude nepochybně přibývat, a to s ohledem na vzrůstající nároky bank na

poskytování hypotečních úvěrů. Dle mého názoru je u nás zakořeněna touha po zcela vlastním bydlení, kdy je potřeba stavět nemovitosti do osobního vlastnictví, a nájemní či družstevní bydlení je považováno za přechodné řešení či řešení pro nízkopříjmovou skupinu obyvatel. Takovýto přístup je však z dlouhodobého pohledu neudržitelný, což se ukazuje ve velkých městech, ve kterých dochází místo k výstavbě individuálního bydlení.



Ivo Vondrák

hejtman Moravskoslezského kraje

Rozvoj bytového fondu nespadá do působnosti kraje, ale je ve správě jednotlivých obcí, měst či jejich městských obvodů. Ve srovnání se zahraničím dávají Češi přednost vlastnímu bydlení. Ale situace na rezidenčním trhu v České republice je dnes velmi složitá. Velká část zájemců o vlastní bydlení na něj zkrátka nedosáhne. Vnímáme, že někteří developeři přehodnocují své strategie směrem k nájemnímu bydlení. Jsme v úzkém kontaktu s několika regionálními městy, která mají či připravují volné pozemky k prodeji právě pro rezidenční výstavbu, ať už hromadnou,

či individuální. Těm, kteří by rozvoj bytové výstavby na území své obce rádi podpořili, a nevědí, jak na to, jsme připraveni pomoci. Prostřednictvím naší krajské agentury Moravskoslezské Investice a Development, a.s., jim pomůžeme jak s přípravou území, tak se specifikací podmínek pro vyhlášení záměru prodeje. Metropole Moravskoslezského kraje, Ostrava, má například i podpůrný dotační program pro soukromé vlastníky nemovitostí. Jeho cílem je obnova a rekonstrukce bytů i vznik bytů nových pro účel nájemního bydlení.



Miroslav Marinčič

místostarosta MČ Praha-Kolovraty



Podporovat bydlení je velmi zásadní oblast. Naše městská část připravuje stavbu dostupného bydlení čítajícího 48 bytů. Tyto byty budou sloužit zejména jako podpora sociálně slabým rodinám a podpora bydlení profesím důležitým pro naši MČ, např. učitelům. Družstevní bydlení je velmi zajímavá možnost pro občany získat „vlastní bydlení“, v naší MČ kolem roku 2002 vznikly dva projekty o cca 200 bytech, v té době byla zajímavá

dotace ze strany fondu bydlení ČR. Dalším zásadním aspektem je obecní vlastnictví pozemku, na kterém družstevní bydlení vznikne, což může být právě obecní podpora. Důležité je sestavení správné smlouvy o sdružení mezi obcí a družstvem a nastavení jasných podmínek pro případ, že se družstvo v budoucnu rozpadne a byty přejdou do osobního vlastnictví.



Jiří Plíhal

starosta města Mnichovo Hradiště



Mnichovo Hradiště po velkých peripetiích a osmi letech práce schválilo loni nový územní plán, který je pro město zásadním nástrojem pro regulaci výstavby. I bytové. Snažíme se výstavbu bytů regulovat. Tak, aby byla postupná, a ne skoková. Bohužel další navazující infrastruktura – hlavně školy, školky – není pro obce za současného RUD financovatelná. Proto Mnichovo Hradiště musí k bytové výstavbě přistupovat chytě nechtě opatrně.



Robert Pecha

starosta města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav



Město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav si je vědomo potřeby výstavby nájemních a družstevních bytových domů. Ze zkušeností dynamicky se rozvíjejícího města, kterému se za 10 let zvýšil počet obyvatel o více než 6000, jsme si také vědomi úskalí neřízeného rozšiřování města. Je tedy třeba současně s výstavbou bytových domů zajistit vybudování infrastruktury města, což je možné realizovat pouze ve spolupráci s developery a jejich účastí na těchto projektech.



Jan Recman

místostarosta pro oblast životního prostředí, výstavby a územního rozvoje MČ Praha 2



Městská část Praha 2 je stabilizované rezidenční území, takže zde nedochází k masivní zástavbě. Případná výstavba bytových domů, dostavby nebo rekonstrukce domů jiného využití na byty jsou vítány.



Ondřej Prokop

zastupitel hlavního města Prahy



Prahavé výstavbě nájemních bytů hrozně zaspala. Poslední větší projekt obecních nájemních bytů postavila před asi 20 lety. Od té doby město svůj bytový fond setrvalo ztrácí. Ačkoliv politici posledních několik let dělají řadu aktivit (například založení Pražské developerské společnosti, či scelování a přípravu různých obecních pozemků pro stavbu bytů) pro nastartování obecní výstavby, tyto snahy přinesou první větší ovoce nejdříve za 5-10 let. Tedy Pražané jsou odkázáni pouze na soukromou výstavbu. Občané obecně dnes lépe přijímají výstavbu nájemního bydlení před standardním rozprodáním bytů. Mnoho developerů totiž v minulosti

přišlo do území, to „vytěžilo“, rozprodalo byty, často i zahraničním spekulantům, a z místa odešlo, aniž by ho jakkoliv zlepšilo nebo na něm pracovalo do budoucna. To je samozřejmě u nájemního bydlení, kde investor potřebuje dlouhodobý příjem, něco zcela jiného.

Družstevní bydlení se v Praze v tom propojení s obcí a obecními pozemky opět nedaří. Před pár lety byla schválena sice metodika pro realizaci družstevních domů na městských pozemcích, avšak na realizaci prvního pilotu se stále čeká a proces komplikuje složitá legislativa ČR a EU.

ROZDÍL V PRŮMĚRU VÝŠE NÁJMU NA m² MEZI PRAHOU A ČESKOU REPUBLIKOU JE 173 Kč/m²

Výše nájmu za metr čtvereční podlahové plochy může být ovlivněna mnoha faktory, jako je poloha bytu, stav a kvalita bytu, vybavenost a další. V některých lokalitách může být nájemné vysoké kvůli vysoké poptávce po bydlení, zatímco v jiných lokalitách může být nízké kvůli menší poptávce nebo menšímu zájmu o danou lokalitu. Průměrná cena nájmu v Praze je podle developerských společností 473 Kč/m². Průměr v České republice vyjma Prahy je pak o 173 Kč/m² nižší, tj. 300 Kč/m².



Ondřej Valouch

projektový manažer společnosti PROPERITY, s.r.o.



Primárně a téměř výhradně jsme se dosud soustředili na výstavbu projektů pro následný rozprodej. Důvodem je především kontinuita a zásoba projektů k realizaci, kdy musí developer re-investovat pro nové a další projekty poměrně významnou ekvitu (vlastní zdroje), kterou banky požadují na počátku každého projektu pro jeho financování, což bohužel není model, který by se příliš slučoval s modelem pronájem či družstevní bydlení. Zvažujeme však, že do budoucna tento model budeme aplikovat například částečně u některých projektech.



Viktor Peška

obchodní ředitel společnosti CRESTYL real estate, s.r.o.

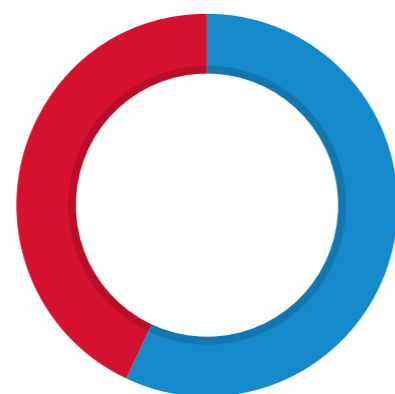


Dlouhodobě jmenované oblasti analyzujeme, ale nedospěli jsme k tomu, abychom uvedené typy bydlení sami provozovali nebo financovali. Což však neznamená, že nespolupracujeme s institucionálními investory na tom, abychom pro ně stavěli nemovitosti na míru. Příkladem je budova Delta v našem projektu Hagibor, která je nyní ve výstavbě pro společnost Invesco. Výhodou pro nás je, že díky institucionálním kupcům jsme schopni urychlit výstavbu daných lokalit.

VĚTŠINA DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ SE DOMNÍVÁ, ŽE O NÁJEMNÍ BYDLENÍ BUDE V BLÍZKÉ DOBĚ VĚTŠÍ ZÁJEM NEŽ O BYDLENÍ VLASTNICKÉ

Nájemní bydlení je obvykle levnější než vlastnické bydlení v tom smyslu, že nevyžaduje velkou finanční investici na začátku; není nutné se starat o údržbu nemovitosti a je snadnější se přestěhovat do jiného bytu, pokud je to potřeba. Na druhé straně může být nájemní bydlení méně stabilní než vlastnické bydlení, protože majitel nemovitosti může rozhodnout o ukončení nájemní smlouvy nebo

o zvýšení nájemného. Nájemní bydlení může také být méně přizpůsobivé než vlastnické bydlení, protože nájemník nemůže provádět významné změny na nemovitosti. Tři pětiny dotázaných (57 %) očekávají, že o nájemní bydlení bude v blízké době větší zájem než o bydlení vlastnické. Dvě pětiny dotázaných (43 %) je naopak přesvědčeno, že zájem o nájemní bydlení se oproti vlastnickému nezvýší.



57 % Ano

43 % Ne

Očekáváte, že bude o nájemní bydlení větší zájem oproti vlastnickému bydlení?



Lukáš Kovanda

Hlavní ekonom společnosti TRINITY BANK a.s.



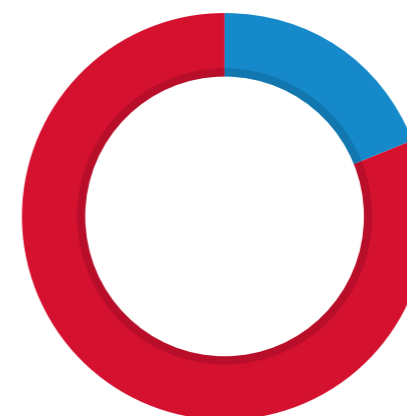
Na nájemní a částečně i družstevní bydlení se v Česku hledí trochu skrze prsty, přitom třeba v západních zemích EU jde velmi často o běžnější model, než jaký představuje bydlení vlastnické. Trendem příštích let, ba desetiletí je kvůli růstu cen vlastnického bydlení právě rozmach – či návrat na výsluní – bydlení nájemního či družstevního, třeba i k tomu speciálně určených bytových domech.

VÝSTAVBA PROJEKTŮ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ VE SPOLUPRÁCI S OBCEMI

Výstavba sociálních bytů byla ze strany nedostatečně dotačně podporována, aby to pro obce bylo v rámci jejich rozpočtů realizovatelné, proto pro řada obcí, které mají připravené pozemky a uvažovaly o výstavbě sociálních bytů, vyčkává a hledá jiné způsoby financování. Dvě desetiny

developerských společností (19 %) plánují výstavbu projektů sociálního bydlení ve spolupráci s obcemi. Převažující část dotázaných (81 %) naopak neplánuje výstavbu těchto projektů.

Plánujete výstavbu projektů sociálního bydlení ve spolupráci s obcemi?



19 % Ano

81 % Ne



Alexandra Tomášková

generální ředitelka společnosti JRD Development s.r.o.



Jedním z našich dlouhodobých záměrů je rozšiřování podílu v segmentu nájemního bydlení. Založili jsme proto i samostatnou divizi JRD Invest, která si část bytů z našeho portfolia ponechá a zpřístupní jej formou nájmu všem zájemcům o zdravé a šetrné bydlení. V nejbližším období

představíme v rámci našeho produktového portfolia další novinku, kterou budou horské apartmány v turisticky atraktivních lokalitách. Ty budou vhodné nejen pro osobní rekreaci, ale také na pronájem s odpovídajícími službami jako investiční příležitost.



Petr Palička

Country Managing Director Czech Republic společnosti Penta Real Estate s.r.o.



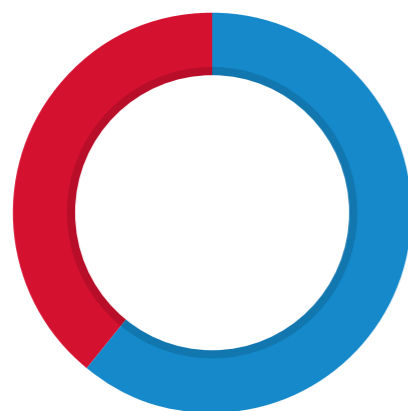
Naše společnost se zatím výstavbou nájemních budov či družstevních budov nezabývá. Nicméně zvažujeme výstavbu nájemních bytů. Výhodou je obvykle snazší financování a rychlý prodej. Nevýhodou by mohl být tlak na cenu od investorů.

DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI BY MĚLY ZÁJEM O SPOLUPRÁCI S OBCEMI PŘI VÝSTAVBĚ JEJICH NÁJEMNÍCH BYTŮ

Spolupráce mezi obcemi a developery při výstavbě nájemních bytů může být velmi prospěšná pro obě strany. Obce se snaží řešit nedostatek dostupného bydlení pro své obyvatele, a developery zajímají ziskové projekty. V některých případech mohou být obce přímými investory

do výstavby nájemních bytů. Tři pětiny dotázaných ředitelů developerských společností (61 %) by o spolupráci s obcemi při výstavbě jejich nájemních bytů měly zájem, a to například formou PPP projektů. Dvě pětiny dotázaných (39 %) by naopak o takovou spolupráci zájem neměly.

Měli byste zájem o spolupráci s obcemi při výstavbě jejich nájemních bytů (např. formou PPP projektů)?



61 % Ano

39 % Ne



František Šudřich

výkonný ředitel společnosti IMPERA styl, a.s.

V družstevním bydlení vidíme velký potenciál z hlediska rozšíření nabídky. Tento způsob financování umožní zájemcům dosáhnout na úvěr na bydlení i s přísnými požadavky ČNB na příjem domácnosti. Z našeho pohledu se jedná o vhodný kompromis mezi nájmem a vlastnickým bydlením. Družstevní bydlení je navíc model, který je finančně poměrně dobře uchopitelný také z pozice developera.



Tomáš Beneš

ředitel společnosti AVRIOINVEST, a.s.

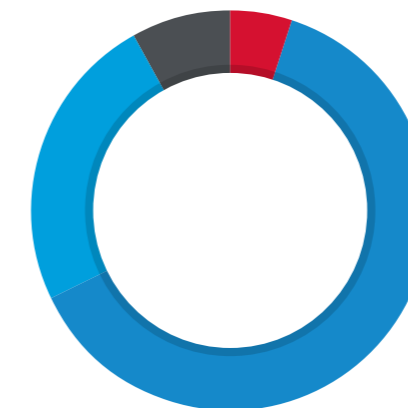
Určitě bychom rádi stavěli nájemní nebo družstevní byty. V současné době je prakticky nemožné získat rozumný úvěr na družstevní či nájemní bydlení. Výhodou je určitě větší dostupnost bydlení. Nevýhodou malá flexibilita trhu, aby se poptávce přizpůsobila.

VÝSTAVBA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ JE NEJATRAKTIVNĚJŠÍ V BLÍZKOSTI OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Preference developerů při výběru lokality pro výstavbu se mohou lišit v závislosti na několika faktorech. Jedním z nejdůležitějších faktorů je pravděpodobně potenciální ziskovost projektu. Výběr lokality s vysokou poptávkou po nových bytových jednotkách, nízkými náklady na výstavbu a vyššími tržními cenami může být pro developery také velmi atraktivní. Téměř dvě třetiny developerských společností

(63 %) preferují výstavbu v blízkosti občanského vybavení. Jedna čtvrtina dotázaných (24 %) preferuje výstavbu na okraji města a pouze malé procento ředitelů developerských společností (5 %) chce stavět co nejbližší centru města, což je dáno především tím, že taková výstavba je například v Praze prakticky vyloučená.

Jaké lokality preferujete pro výstavbu nájemních bytových domů?



5 % Co nejbližší centru města

63 % Blízko občanské vybavenosti

24 % Na okraji města

8 % Jiné



Marcela Fialková

ředitelka strategie společnosti URBAN DEVELOPERS AND INVESTORS s.r.o.

Jsme developer, a pokud bude poptávka po koupi bytů do vlastnictví, ať již od individuálních, nebo od institucionálních investorů, budeme primárně prodávat. Na druhou stranu rostoucí poptávku po nájemním bydlení nebo dlouhodobějším ubytování pro manažery sledujeme a jde o velmi zajímavý segment. Chceme tak postupně budovat vlastní, investičně zajímavé portfolio bloků nájemních bytů nebo ubytovacích zařízení v jednotlivých metropolitních střední Evropy včetně Prahy.



Jan Lidral

Marketing Manager Central Europe společnosti TAKENAKA EUROPE GmbH – organizační složka



Především výstavba nájemních domů je z hlediska investora běh na dlouhou trať z hlediska návratnosti investice. I když se v současné době připravují pilotní projekty. Podmínkou rozvoje tohoto typu bydlení musí být participace státu a především obcí.



Marian Pala

ředitel a jednatel společnosti Moravská stavební unie – MSU s.r.o.



V tomto segmentu developmentu jsme teprve na začátku, v současné době máme projekt určený pouze na nájemní bydlení ve stadiu povolovacího procesu. Obecně ale vnímám, že se jedná o alternativu, která bude nadále na vzestupu. V současné době vnímám jako problematické financování projektů a správné nastavení standardu bytů. Velkou výhodou je pro nás jakožto developera a provádějící stavební firmu například absence klientských změn a jejich dopadů do projektové dokumentace, a tím výrazně menší administrativa a vyšší efektivita při výstavbě.



Tereza Kouklová

Managing partner společnosti SFG holding a.s.



Výstavba nájemního a družstevního bydlení má v současné ekonomické situaci své opodstatnění. Dle opakovaně předkládaných dat ze zahraničních trhů vidíme, že se forma tohoto typu bydlení mezi lidmi stále těší velké oblibě. V naší společnosti s těmito fakty pracujeme, na stole máme varianty, že některé jednotky do nájmu v našich plánovaných projektech přesuneme.

Nevýhodou výstavby nájemního bydlení pro developera je jednoznačně velká finanční vstupní investice bez následného okamžitého profitu. Vaše investice se jednoduše zhodnocuje velmi pomalu. Mezi výhody určitě zmíníme jistotu dlouhodobého výnosu, jistotu budoucího zhodnocení při následném prodeji. Při vysokých cenách nemovitostí a horší dostupnosti hypotečních úvěrů roste zájem mezi lidmi, což lze pro developera také považovat za výhodu.



▲ Rezidence Parková čtvrť



▲ Rezidenční čtvrť Tesla Hloubětín

03

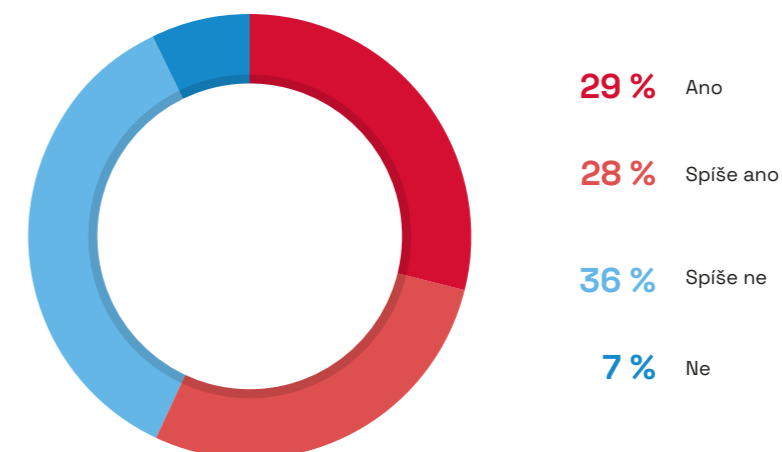
SPOLUPRÁCE SAMOSPRÁV MĚST A OBCÍ S DEVELOPERY

Nedostatečná úroveň občanské vybavenosti v městech a obcích je brzdou rozvoje bydlení a překážkou pro projekty developerů. Brzdou v rozvoji měst a obcí je nedostatečná prostupnost dopravy a nízká kvalita silničních komunikací. Požadavek obcí na příspěvek od developerů je podle většiny respondentů oprávněný. Akceptovatelným příspěvkem na náklady výstavby jsou příjezdové komunikace, vodovody, kanalizace a další inženýrské sítě, uliční prostory a parkové plochy. Formální ukotvení spolupráce soukromého investora s obcí vyjádřením k projektu v usnesení orgánu obce je nedostatečné. Formální ukotvení spolupráce soukromého investora s obcí v uzavřené plánovací smlouvě je dostatečné. Institut plánovací smlouvy by měl mít oporu v novém stavebním zákoně. Výše investičního poplatku se v Praze pohybuje okolo 1380 Kč/m² a ve zbytku České republiky okolo 911 Kč/m². Města a obce by měla mít schválená transparentní pravidla pro spolupráci s developery, kde by byla zveřejněna cena (rozpětí) pro výpočet kontribuce developera na veřejně prospěšné stavby. Kontribuční poplatek měl být výlučně svázán pouze s úhradou nákladů, vyvolaných projektem developera. Výstavba na území obce zlepšit infrastrukturu a přiláká novou pracovní sílu.

NEDOSTATEČNÁ ÚROVEŇ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI V MĚSTECH A OBCÍCH JE BRZDOU ROZVOJE BYDLENÍ A PŘEKÁŽKOU PRO PROJEKTY DEVELOPERŮ

Nedostatečná úroveň občanské vybavenosti se obvykle týká nedostatku základních veřejných služeb a infrastruktury, které jsou nezbytné pro kvalitní a plnohodnotný život obyvatelstva. To může zahrnovat nedostatečnou dostupnost pitné vody, elektřiny, kanalizace, zdravotní péče, školství, dopravní infrastruktury, bezpečnosti a další. Podle více než poloviny dotázaných developerských společností (57 %) je nedostatečná úroveň občanské vybavenosti v městech a obcích brzdou rozvoje bydlení a překážkou pro projekty těchto developerů, naopak pro dvě třetiny dotázaných (43 %) to brzdou rozvoje bydlení a překážkou pro jejich plánované projekty není.

Je podle vás nedostatečná úroveň občanské vybavenosti v městech a obcích brzdou rozvoje bydlení a překážkou pro vaše plánované projekty?



Dušan Kunovský

předseda představenstva společnosti CENTRAL GROUP a.s.

Ve spolupráci samospráv s investory vidíme velký prostor pro zlepšení. Například transparentní směnou nevyužívaných veřejných pozemků a brownfieldů za byty, které postaví soukromí investoři, by se dal snadno a rychle vytvořit veřejný fond nájemních bytů. Města a obce by měly identifikovat vhodné pozemky, určit pravidla jejich zástavby a pak je v rámci transparentních výběrových řízení směřovat za byty, které zde nebo v jiných lokalitách budou stavět a financovat soukromí developeři.



Ivo Vondrák

hejtman Moravskoslezského kraje

Úspěšná transformace Moravskoslezského kraje se bez nových developerských projektů a investic privátního sektoru neobejde. Čím více nových firem bude v regionu, čím více se místním firmám bude dařit, tím lépe bude region prosperovat a místním lidem se bude lépe žít. Pro rozvoj kraje chceme získat až 100 miliard z evropských zdrojů, ale bez zapojení firem by proměna našeho regionu nebyla možná. Proto chceme být pro investory a developery dobrým partnerem a zajistit jim maximální servis. Založili jsme již výše uvedenou specializovanou rozvojovou agenturu Moravskoslezské Investice a Development, a.s. Ta je pro investory

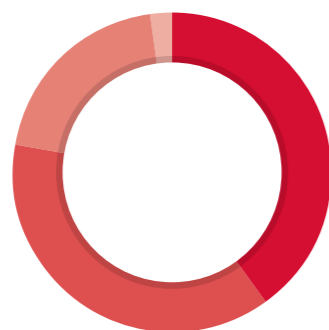
a developery zásadním partnerem a vykonává řadu činností. Například na základě požadavků vytipuje vhodné lokality na území regionu. Developery spojí na místní odborné, oborové subjekty a vědeckovýzkumné instituce. Pomáhá při jednání s úřady či majiteli a provozovateli technické infrastruktury apod. Zkrátka aby proces „doručení“ investice do regionu byl co nejhladší a nejkratší. K propagaci regionu máme velice pozitivní zpětnou vazbu i od konzultantských společností, např. JLL. Ty jsou často prostředníkem mezi zájemcem o investici a samosprávou. Naši činnost hodnotí jako vynikající.

BRZDOU V ROZVOJI MĚST A OBCÍ JE NEDOSTATEČNÁ PROSTUPNOST DOPRAVY A NÍZKÁ KVALITA SILNIČNÍCH KOMUNIKACÍ

Existuje několik oblastí, které mohou brzdit rozvoj bydlení ve městech a obcích. Patří mezi ně například regulace a byrokracie, nedostatek pozemků, náklady na bydlení nebo nedostatek infrastruktury. Podle dvou pětín oslovených developerských společností (40 %) je brzdou v rozvoji měst a obcí nedostatečná prostupnost dopravy a nízká kvalita

silničních komunikací. Další téměř dvě pětiny z nich (38 %) si myslí, že brzdou je nedostatečně kapacitní navazující vodárenská a kanalizační infrastruktura, a zbylá jedna pětina developerských společností je toho názoru, že brzdou v rozvoji je nedostatek školních zařízení.

Které oblasti nejvíce brzdí rozvoj bydlení ve městech a obcích?



- 40 % Nedostatečná prostupnost dopravy a nízká kvalita komunikací
- 38 % Nedostatečně kapacitní navazující vodárenská a kanalizační infrastruktura
- 20 % Nedostatek školských zařízení (předškolní a základní)
- 2 % Nedostatečná kulturní a společenská vybavenost



Kamil Jeřábek

generální ředitel společnosti Wienerberger s.r.o.

Municipalitám nabízíme řešení v podobě připravených projektů, které se dají realizovat ve spolupráci s developery. V nabídce máme aktuálně tři modulové bytové domy. V souvislosti s těmito projekty je Wienerberger schopný posoudit využitelnost pozemků a výrazně zkrátit přípravnou projekční fázi, až o půl roku. Výhodou je i úspora financí na projektové dokumentaci, a to až na třetinu tržní ceny.



Jiří Snížek

náměstek hejtmanky Středočeského kraje pro oblast regionálního rozvoje a územního plánování

Spolupráce s developery závisí na vedení obce. Je správné, když obce s developery spolupracují a získají od nich minimálně 1,5 milionu z jedné bytové jednotky, aby mohly postavit mateřské a základní školy.



Zbyněk Miklík

náměstek hejtmána Libereckého kraje pro resort ekonomiky, majetku, investic, veřejných zakázek a informatiky

Z pohledu městského zastupitele mohou říct, že je dobré uzavírat s developery tzv. plánovací smlouvy, které dávají obcím možnost nastavit si jasná pravidla, za kterých bytová výstavba vzniká, jak se bude developer podílet například na okolní infrastruktuře (chodníky, komunikace, školka, škola atd.).



Ondřej Prokop

zastupitel hlavního města Prahy

V Praze jsme před rokem zavedli tzv. kontribuce developerů. Jde o dočasný by-pass změny rozpočtového určení daní, které pro Prahu nefunguje dobře a při výstavbě nepřináší do lokality finance pro zmírnění dopadů výstavby na současně rezidenty a pro budování nutné infrastruktury města. Kontribuce nejsou ničím průlomovým ani novým, mnoho „osvícených“ starostů a investorů na dobrovolném příspěvku stavebníka městské části fungovalo už řadu let. Nicméně v roce 2022 se tomu podařilo dát jednotný řád, který by měli dodržovat všichni. Po roce fungování metodika už nese své ovoce, ale město i investoři narazili na řadu nových obtíží, které

to přináší a ty bude třeba ještě překonat. Osobně si myslím, že by se politici na straně jedné i developery na straně druhé měli co nejvíce snažit kultivovat diskusi s místními občany při plánované výstavbě a hledat optimální dohodu v území mezi místními sousedy, radnicí a investorem. Mnoho politiků to stále nechápe a aktivisticky brání výstavbě čehokoliv kdekoliv a výsledkem je, že někteří developery radši místo diskuse a spolupráce projekt prostě „na sílu“ vysejí a protlačí si i přes odpor místních starousedlíků a radnice bez toho, aby zlepšili místo, kde staví.



Alexander Lochman

zástupce starosty MČ Praha-Čakovice

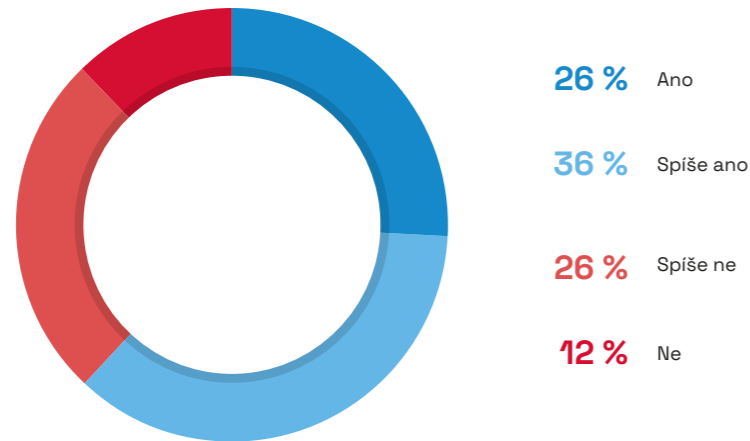
Spolupráce s developery se již několik let zlepšuje. Převážně velcí hráči developmentu si uvědomili, že bez součinnosti s místními samosprávami, nelze dosáhnout uspokojivého výsledku a celý proces schvalování a stavby může nabrat zásadní zpoždění, což je ekonomicky iracionální. Na druhou stranu si samosprávy musí uvědomit, že je vhodné se s investorem domluvit, obzvláště pokud projekt investora má veškeré právní náležitosti pro úspěšné dosažení schvalovacích procesů státní správy.

S POŽADAVKEM OBCÍ NA PŘÍSPĚVĚK VĚTŠINA DEVELOPERŮ SOUHLASÍ

Forma příspěvku od developera obci na náklady vyvolané v souvislosti s novou výstavbou se často označuje jako „doplatek na infrastrukturu“. Tento doplatek se vztahuje k financování nezbytných infrastrukturních projektů, které jsou spojeny s novou výstavbou, jako jsou například silnice, kanalizace, vodovodní sítě, zelené plochy, školy

a další základní služby. Téměř dvě třetiny ředitelů a vyššího managementu (62 %) považují požadavek obcí, aby se developer v rámci rozvojových projektů na nich podílel formou příspěvku, za oprávněný. Téměř jedna třetina oslovených (38 %) je opačného názoru, tedy že požadavek na příspěvek oprávněný není.

Považujete za oprávněný požadavek obce, aby se developer v rámci rozvojových projektů podílel formou příspěvku obci na nákladech vyvolaných v souvislosti s novou výstavbou?



Petr Palička

Country Managing Director Czech Republic společnosti Penta Real Estate s.r.o.



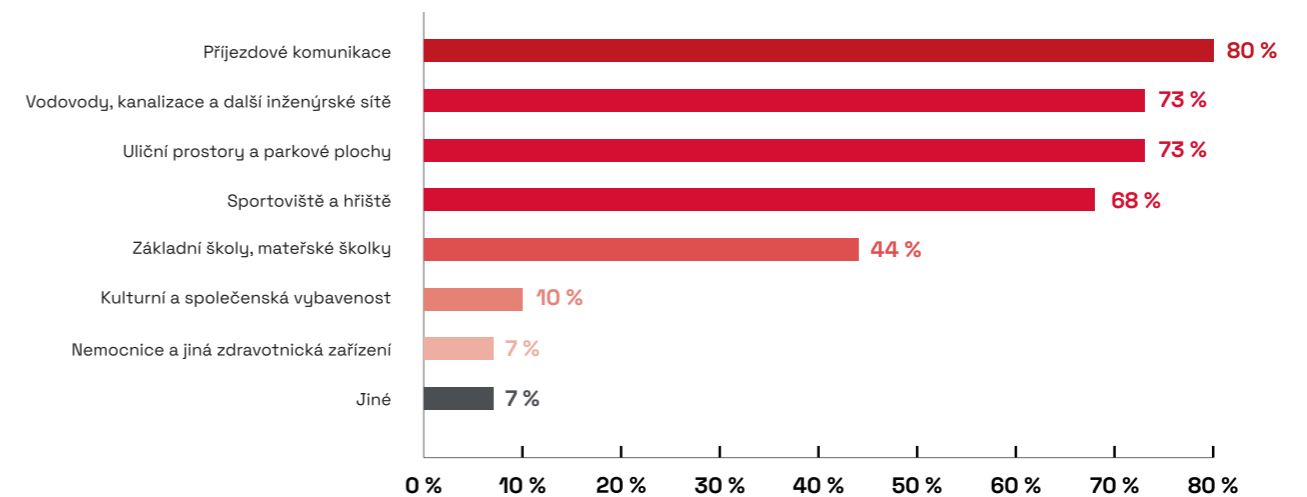
Podílení developera na nákladech obce formou příspěvku považuji sice za oprávněné, nicméně za provizorní řešení, neboť developer odevzdává státu významné částky formou daní, především DPH. Kdyby z těchto daní placených státu část zůstávala v obcích, byly by potřeby obcí pokryté. Myslím, že spolupráce mezi developery a samosprávami v Praze se zlepšuje. Obecně je třeba, aby podmínky pro developery byly jasně stanovené a transparentní. A to se, myslím, především zásluhou samospráv, zlepšuje.

DEVELOPEŘI CHTĚJÍ OBCÍM PŘÍSPĚT NA VÝSTAVBU KOMUNIKACÍ A INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Stavby občanské vybavenosti jsou obvykle vyžadovány jako součást procesu schvalování stavebních projektů. Obce tak vyžadují od developerů dodatečné financování potřebné infrastruktury. Je hned několik možných staveb občanské vybavenosti a některé jsou pro developery akceptovatelnější než jiné. Drtivá většina dotázaných se shoduje, že příjezdová komunikace (80 %), vodovody, kanalizace a další inženýrské sítě (73 %), uliční prostory a parkové plochy (73 %), sportoviště

a hřiště (68 %) jsou akceptovatelným účelem příspěvku na náklady výstavby, přestože budou následně vlastněny a provozovány obcemi. Výrazně menší procento dotázaných developerů (44 %) je toho názoru, že by se akceptovatelný příspěvek mohl týkat základních a mateřských škol. Pouze malá část dotázaných si myslí, že je akceptovatelný příspěvek na kulturní a společenskou vybavenost (10 %) nebo nemocnice a jiná zdravotnická zařízení (7 %).

Které ze staveb občanské vybavenosti považujete za akceptovatelné, aby developer pro obec stavěl, nebo se podílel příspěvkem na náklady výstavby, přestože budou následně vlastněny a provozovány obcemi?



Jiří Plíhal

starosta města Mnichovo Hradiště



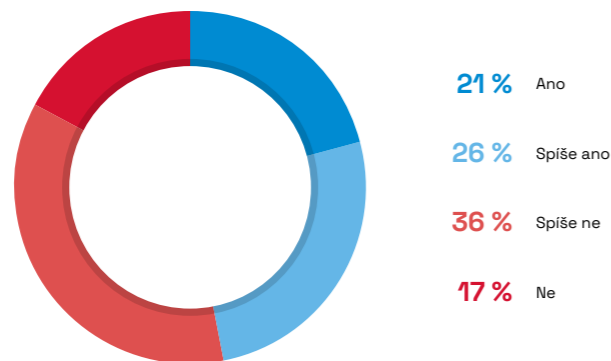
S developery bytové výstavby spolupracujeme velmi dobře. V rámci platných regulací v ÚP, které developeři chápou. Mnichovo Hradiště již dvě volební období uplatňuje vůči developerům průmyslových hal „příspěvek“ na infrastrukturu. Velcí developeři to chápou. Problém mají občas malí místní investoři. Základem je potřeba se domluvit a vysvětlovat postoje města. Ten, že bezbřehý stavební rozvoj prostě není možný.

FORMÁLNÍ UKOTVENÍ SPOLUPRÁCE SOUKROMÉHO INVESTORA S OBCÍ VYJÁDŘENÍM K PROJEKTU V USNESENÍ ORGÁNU OBCE JE NEDOSTATEČNÉ

Vyjádření k projektu v usnesení orgánu obce je důležité pro to, aby se veřejně vyjádřil postoj obce ke konkrétnímu stavebnímu projektu, který se má na území obce realizovat. Usnesení může obsahovat různé prvky, jako například podmínky pro vydání stavebního povolení, doporučení pro územní rozhodnutí, stanoviska k projektové dokumentaci

a další. Téměř polovina dotázaných (47 %) se domnívá, že je dostatečné, pokud je spolupráce soukromého investora s obcí formálně ukotvena vyjádřením k projektu v usnesení orgánu obce. Naopak více než polovina oslovených developerských společností (53 %) se domnívá, že je toto formální vyjádření k projektu nedostatečné.

Je dostatečné z pohledu vaší praxe, pokud je spolupráce soukromého investora s obcí formálně ukotvena vyjádřením k projektu v usnesení orgánu obce (zastupitelstva, rady města)?



Robert Pecha

starosta města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

Každý developer musí pochopit, že jeho rozvojový projekt města vyžaduje jisté infrastrukturní zázemí, ať dopravní, nebo školská zařízení, zdravotnictví a ostatní služby. Lidé, kteří se stěhují do projektu těchto developerů, chtějí čerpat služby stejně jako ostatní obyvatelé města. S developery vnímajícími takové potřeby je vždy spolupráce dobrá.



Jan Recman

místostarosta pro oblast životního prostředí, výstavby a územního rozvoje MČ Praha 2

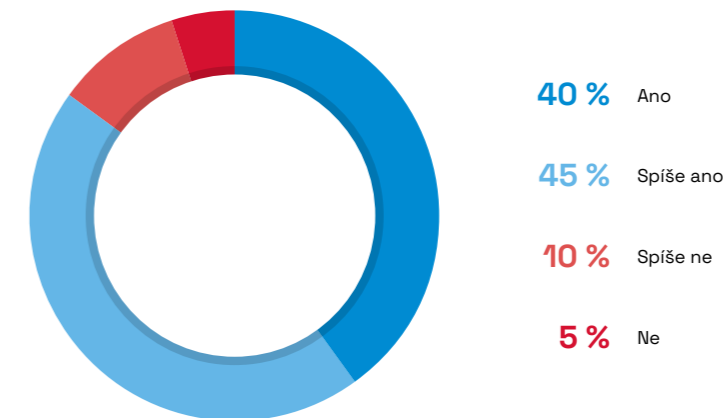
Ve většině případů můžeme spolupráci s developery hodnotit kladně, i když najdou se občas i výjimky. Chápou, že jejich záměry vyvolávají pro městskou část zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu včetně parkování. Vzájemná spolupráce na rozvoji území a podpoře bydlení je však prospěšná pro obě strany.

FORMÁLNÍ UKOTVENÍ SPOLUPRÁCE SOUKROMÉHO INVESTORA S OBCÍ V UZAVŘENÉ PLÁNOVACÍ SMLOUVĚ JE DOSTATEČNÉ

Plánovací smlouva je dobrovolnou dohodou mezi místní samosprávou a developery, která specifikuje podmínky a požadavky pro rozvoj konkrétního území. V rámci plánovací smlouvy se stanoví podmínky pro výstavbu a rozvoj, jako jsou například výškové limity budov, požadavky na zelené

plochy a parky, dopravní infrastrukturu a další požadavky na veřejnou službu. Téměř všichni dotázaní developeři (85 %) se domnívají, že je dostatečné formální uzavření plánovací smlouvy. Menší část dotázaných (15 %) se domnívá, že je formální uzavření plánovací smlouvy nedostatečné.

Je dostatečné z pohledu vaší praxe, pokud je spolupráce soukromého investora s obcí formálně ukotvena uzavřením plánovací smlouvy?



Michal Hrbatý

CEO společnosti UlovDomov.cz s.r.o.

V předchozích letech jsme navázali spolupráci s několika developerskými společnostmi. Objem spolupráce byl ale vždy spíše nižší. Pravdou bylo, že pro developery bylo výhodnější byty prodat jako nové na primárním trhu, než mít záměr založený na pronájmech - jednoduše návratnost byla příliš nízká. Situace se ale loňským rokem změnila a developeři mnohdy nedokážou byty efektivně prodat, tak hledají řešení v možnosti byty dočasně pronajímat, dokud se situace na trhu nezmění.

INSTITUT PLÁNOVACÍ SMLOUVY BY MĚL MÍT OPORU V NOVÉM STAVEBNÍM ZÁKONĚ

Cílem plánovací smlouvy je zajistit, aby výstavba odpovídala potřebám místní komunity a byla řízena tak, aby výsledné území bylo udržitelné a životaschopné v dlouhodobém horizontu. Plánovací smlouva také umožňuje místní samosprávě a developerům spolupracovat na tvorbě dlouhodobých plánů rozvoje, což může snížit časové a finanční náklady na proces plánování a umožnit včasnou

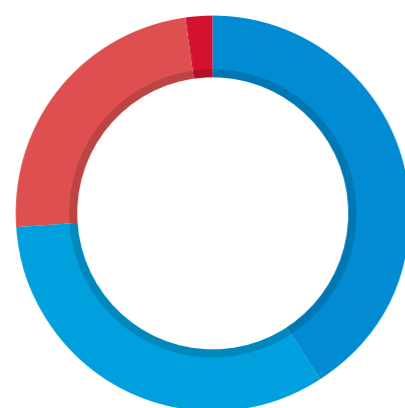
koordinaci potřebných investic. Téměř tři čtvrtiny dotázaných developerských společností (74 %) považuje za přínosné, aby byl institut plánovací smlouvy zakotven v novém stavebním zákoně. Jedna čtvrtina dotázaných (26 %) si myslí, že by naopak nebylo přínosné, aby plánovací smlouva získala oporu v novém stavebním zákoně.

VÝŠE INVESTIČNÍHO POPLATKU SE V PRAZE POHYBUJE OKOLO 1380 Kč/m² A VE ZBYTKU ČESKÉ REPUBLIKY OKOLO 911 Kč/m²

Cílem investičního poplatku na základě výpočtu podlahové plochy je zajistit, aby stavebníci přispívali na financování infrastruktury a veřejných služeb, které jsou spojeny s novou výstavbou. Tyto náklady mohou zahrnovat například výstavbu silnic, kanalizace, vodovodu a dalších infrastruktur, které jsou potřebné pro uspokojení potřeb nového obyvatelstva. Téměř polovina developerských společností (45 %) má v poslední době zkušenost se stanovením

investičního poplatku (do městské kasy) na základě výpočtu podlahové plochy budovaného developerského projektu spojeného s bydlením, a naopak druhá část dotázaných (55 %) nemá s tímto poplatkem v poslední době zkušenost. Podle developerských společností se výše investičního poplatku pohybuje v Praze okolo 1 380 Kč/m² a ve zbytku České republiky okolo 911 Kč/m².

Bylo by přínosné, pokud by institut plánovací smlouvy získal oporu v novém stavebním zákoně?



41 % Ano
33 % Spiše ano
24 % Spiše ne
2 % Ne



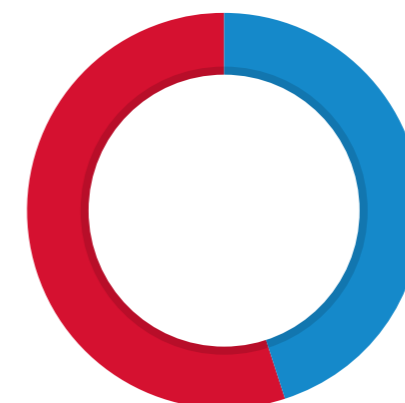
František Šudřich

výkonný ředitel společnosti IMPERA styl, a.s.



Jako člen Asociace brněnských architektů a stavitelů, která stála u zrodu Zásad spolupráce mezi investory a městem Brnem, vnímáme spolupráci města a developerů jako nepříliš zdařilou. Z původního plánu, který měl rozvíjet lokality, přinášet benefity městským částem a sousedům nové výstavby, aniž by výrazně zatěžoval koncové ceny bytů, se stal vykostěný nástroj, jak získat finance od soukromých investorů – v praxi bohužel zájemců o bydlení ve městě. Nutno podotknout, že zejména pod tlakem české legislativy je silně omezena možnost umožnit developerům namísto finančních příspěvků realizovat veřejné prostory, dětská hřiště, zeleň či sociální byty, které by sloužily veřejnému zájmu. Stejně tak se město fakticky nemůže zavázat k reálné spolupráci, a zatímco pravá ruka podepisuje vzájemné dohody, tak levá ruka v podobě konkrétní městské části připravuje způsoby, jak novou výstavbu blokovat.

Máte v poslední době zkušenost se stanovením investičního poplatku (do městské kasy) na základě výpočtu podlahové plochy budovaného developerského projektu spojeného s bydlením?



45 % Ano
55 % Ne



Ondřej Valouch

projektový manažer společnosti PROPERITY, s.r.o.



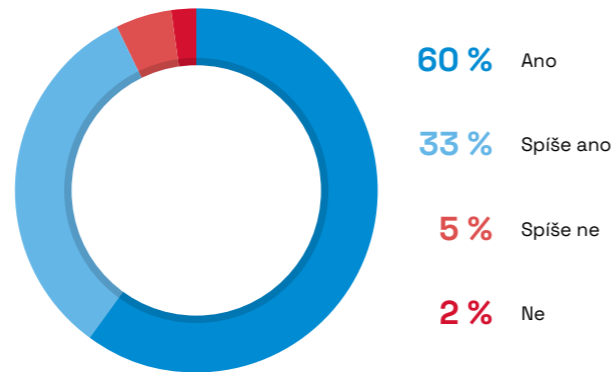
Není možné obecně paušalizovat. Některé samosprávy bohužel nefungují na vstřícné úrovni vůči novým záměrům, jinde jsou naopak novým záměrům nakloněni, je to velmi individuální – obecně však nelze příliš na podporu samospráv spoléhat. O projektech samotných často nerozhoduje samospráva, ale sousední vlastníci a jejich široká práva, která dávají s poměrně složitou legislativou a nepříliš dobře formulovaným právním prostředím široké možnosti, jak výstavbu blokovat.

MĚSTA A OBCE BY MĚLA MÍT SCHVÁLENÁ TRANSPARENTNÍ PRAVIDLA PRO SPOLUPRÁCI S DEVELOPERY

Kontribuční poplatek investora obci, známý také jako investiční poplatek, je poplatek, který investor platí obci za to, že tím, že realizuje svůj stavební projekt, způsobuje náklady na rozvoj obce. Tyto náklady mohou být spojeny s vylepšením infrastruktury, jako jsou například silnice, chodníky, cyklostezky, parky a sportovní areály, ale mohou zahrnovat

i další náklady, jako jsou vzdělávání, kultura, zdravotnictví a další veřejné služby. Naprostá většina oslovených developerských společností (93 %) se domnívá, že by města a obce měly mít schválený dokument pro developery, kde by byla zveřejněna cena pro výpočet kontribuce.

Měla by města a obce mít schválený dokument (transparentní pravidla) pro spolupráci s developery, kde by byla zveřejněna cena (rozpětí) pro výpočet kontribuce developera na veřejně prospěšné stavby?



Petr Hlaváček

náměstek primátora hlavního města Praha



Od loňského roku v hlavním městě platí Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji Prahy, kterou schválilo zastupitelstvo hlavního města. Podle prvních zkušeností přispívá k efektivnější spolupráci na udržitelnosti investičních záměrů a přináší samosprávám vzorová pravidla pro spolupráci s developery.



Tomáš Portlík

starosta městské části Praha 9



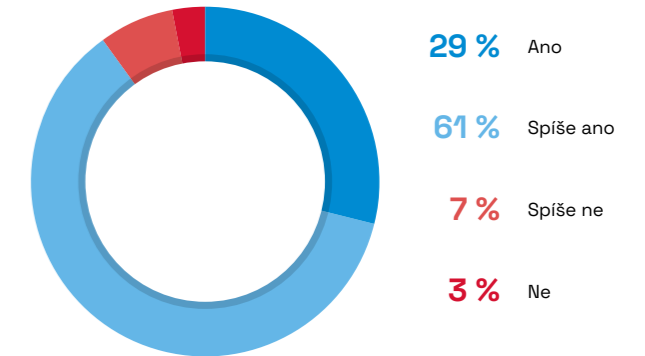
Naše městská část patří k nejvíce se rozvíjejícím částem Prahy a prodává se v ní okolo 20 % všech pražských bytů. S investory Praha 9 vyjednává už před přijetím nové metodiky. Výsledek závisel na vyjednávacích schopnostech představitelů radnice a byl zcela na dobrovolnosti developerů. Myslím, že se nám i tak podařilo být respektovaným partnerem investorů – od roku 2018 jsme od nich vybrali zhruba 90 milionů,

kteřé putovaly především na rozvoj školství. I díky tomu si jako jedna z mála městských částí můžeme dovolit stavět novou velkou základní a mateřskou školu Elektra pro 800 dětí. S metodikou účasti investorů je diskuse s investory o něco jednodušší, protože obě strany znají doporučení, kolik by měl investor odvést v lokalitě na veřejné blaho. V tomto duchu vyjednáváme další dohody v rozvojových územích.

KONTRIBUČNÍ POPLATEK MĚL BÝT VÝLUČNĚ SVÁZÁN POUZE S ÚHRADOU NÁKLADŮ, VYVOLANÝCH PROJEKTEM DEVELOPERA

Kontribuční poplatek by měl být vybírán v souladu se zákonem a měl by být řádně zdůvodněn. Poplatek by měl být stanoven na základě výpočtu skutečných nákladů, které investor způsobil obci. Obecně platí, že čím větší je projekt, tím vyšší bude kontribuční poplatek. Téměř všichni dotázaní developeři (90 %) se shodují na tom, že by kontribuční poplatek měl být výlučně svázán pouze s úhradou nákladů, vyvolaných projektem developera. Opačného názoru je pouze malá část dotázaných (10 %).

Měl by kontribuční poplatek investora obci být výlučně svázán pouze s úhradou nákladů, vyvolaných projektem developera (s veřejně prospěšnými stavbami bezprostředně souvisejícími s daným územím)?



Tomáš Beneš

ředitel společnosti AVRIOINVEST, a.s.



Spolupráce většinou mohu hodnotit jako fungující, určitě lépe jak dříve. Musím však dodat, že je omezena, a to čím dál více legislativou. Dokud stát podstatně nejednoduší stavební řízení, třeba i nezmírní stavební normy, tak se obávám, že nedostupnost bydlení v České republice bude čím dál, tím větší.



Miroslav Marinčič

místostarosta MČ Praha-Kolovraty

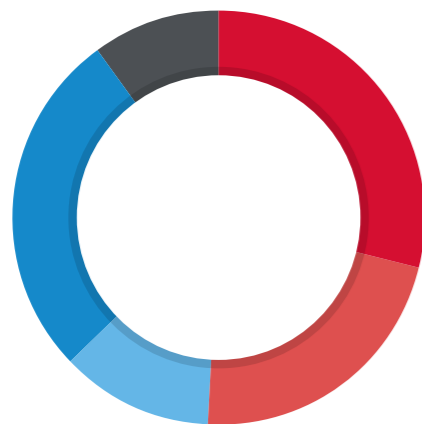


Spolupráce s developery je složitá a velmi záleží na přístupu konkrétního developera. Naše městská část spadající po Magistrát hl. m. Prahy si přisvojila a poupravila zásady MHMP pro spolupráci s developery, které vstoupily v platnost minulý rok. Často narážíme na negativní přístup developera a nechotu přispívat na rozvoj infrastruktury a veřejného vybavení, v tuto chvíli je to bohužel postavené na dobrovolné bázi, což by se našťastí mělo přijetím nového stavebního zákona změnit.

VÝSTAVBA NA ÚZEMÍ OBCE ZLEPŠÍ INFRASTRUKTURU A PŘILÁKÁ NOVOU PRACOVNÍ SÍLU

Zástupci samospráv mohou mít řadu důvodů, proč podpořit výstavbu na území své obce. Podle téměř jedné třetiny dotázaných developerů (29 %) by jedním z hlavních důvodů mohlo být zlepšení životní úrovně nájemníků, společné budování infrastruktury (27 %), nová pracovní síla do města nebo vliv na nižší náklady na bydlení v obci (12 %). Dalším důvodem může být například zvýšení atraktivity obce nebo zvýšení příjmů z prodeje pozemků.

Jakou by měla mít výstavba hlavní vnímanou výhodu pro zástupce samospráv, aby podpořili výstavbu na území své obce?



29 % Zlepšení životní úrovně nájemníků

22 % Nová pracovní síla do města

12 % Vliv na nižší náklady na bydlení v obci

27 % Společné budování infrastruktury

10 % Jiné



Marcela Fialková

ředitelka strategie společnosti URBAN DEVELOPERS AND INVESTORS s.r.o.

V České republice je velmi zásadní problém v jednání samospráv, které si neuvědomují, že jejich role v rozvoji území je v tvorbě územního plánu. Tam si má obec jasně určit, jakou stavbu kde na svém území umožní. To obce často nedělají, a pak se snaží tento svůj handicap dohánět tím, že nezákonně zasahují do povolovacího řízení, které má být z principu nezávisle prováděno státní správou. Pošlapávají tím práva účastníků

řízení a řada povolovacích procesů, které v zahraničí trvají měsíce, kvůli tomu v Česku končí až u soudů, a není výjimkou, že trvají deset a více let. To je jeden z hlavních důvodů, proč jsme se v povolování staveb dostali tam, kam jsme se dostali, tedy na chvost světového žebříčku mezi rozvojové státy.



Juraj Murín

ředitel odboru vývoje projektů Skanska Residential a.s.

Spolupráci s obcemi podporujeme zapojováním veřejnosti do procesu vyjednávání rozvojových záměrů. Veřejná participace není všelék a nedá se uplatnit u všech investičních záměrů, naše aktuální zkušenost však potvrzuje, že kde to možné a smysluplné je, zapojení veřejnosti a starousedlíků do procesu rozvoje přináší prospěch všem zúčastněným stranám. Dochází tu mimo jiné k identifikaci společných potřeb a zájmů v území, a pro developera je pak jednodušší hledat vhodná řešení.



Alexandra Tomášková

generální ředitelka společnosti JRD Development s.r.o.

Slovo developer bývalo, a zčásti ještě stále trochu je, vnímáno nepříliš pozitivně. A to zcela neprávem. Celá developerská komunita se velmi snaží toto vnímání změnit a spolupráce se samosprávami se v porovnání s minulostí výrazně zlepšila. Základem je neustálý dialog, abychom byli v souladu s tím, co města, obce, občané i místní komunity potřebují.



Tereza Kouklová

Managing partner společnosti SFG holding a.s.

Velice záleží, v jaké lokalitě se pohybujete, zda již v oblasti máte nějaké dřívější zkušenosti. Veřejná správa v menších městech se detailněji zaobírá tím, co jste za skupinu, jakou za sebou máte historii. Ještě obtížnější je to, když má vaše firma sídlo v Praze. Skvělé zkušenosti máme ale například z Kladna, kde jsme rozvíjeli pozemek mezi dvěma činžáky.

Jsme poskytovatel unikátních informací ve vybraných odvětvích ekonomiky

Začali jsme vnímat stále rostoucí poptávku firem po informacích. Informace dostupné na trhu většinou vychází z různých dat, která jsou vyhodnocována zpětně. My jsme ale přesvědčeni o tom, že trh tvoří především lidé a že s jejich pomocí lze mnoho předvídat a podívat se také do budoucna. Tato myšlenka nás v roce 2005 vedla k založení společnosti CEEC Research s.r.o. Postupně jsme navázali úzkou spolupráci s lídry a tvůrci stavebního trhu, tedy s nejvýznamnějšími stavebními, projektovými a developerskými společnostmi v zemi, s jejichž pomocí jsme začali zpracovávat Kvartální analýzy českého stavebnictví.



Zajišťujeme, aby firmy disponovaly potřebnými informacemi

Jsme přesvědčeni o tom, že kdo disponuje kvalitními informacemi, disponuje také konkurenční výhodou. My firmám dodáváme informace, jaké potřebují, a to formou bezplatných analýz, v rámci těchto analýz poskytujeme obecné a aktuální informace ze stavebního sektoru.



Tvoříme prostor, kde se setkávají ti, kteří určují směr svého odvětví

Vedle své analytické činnosti také organizujeme pravidelná Setkání lídrů stavebních společností v Česku a na Slovensku a také Konferenci ředitelů projektových společností – klíčové události obou sektorů, na kterých diskutují ředitelé společností s představiteli vlád jednotlivých zemí o dalším směřování svého oboru. Organizujeme ale také menší setkání, workshopy a pracovní skupiny, kde tvoříme prostor pro komunikaci mezi veřejnou správou a soukromým sektorem za účelem jejich společné spolupráce v otázkách dalšího směřování vybraného odvětví ekonomiky.

CEEC RESEARCH s.r.o.

Na spojce 968/7
Vrřovice (Praha 10)
101 00 Praha

Michal Vacek

výkonný ředitel společnosti
Tel.: +420 776 023 170
E-mail: michal.vacek@ceec.eu
www.ceec.eu

KONTAKTY



Wienerberger s.r.o.

Naše společnost Wienerberger patří mezi nejvýznamnější výrobce stavebních materiálů v České republice. Celá skupina Wienerberger AG, jejíž jsme součástí, je v této oblasti evropskou i světovou jedničkou. V České republice vystupujeme jako Wienerberger s.r.o. a působíme zde od roku 1991. Sídlem společnosti jsou České Budějovice.

Jsme firmou s dvousetletou tradicí a patříme k technologickým špičkám oboru. Naše produkty již několik desetiletí ovlivňují trendy ve stavebnictví a stávají se inspirací pro ostatní výrobce a stavební profesionály.

Vyvíjíme nové produkty, které jsou v oblasti stavební výroby odpovědí na současné problémy světa – pokud se týká spotřeby energií, souvisejících klimatických změn a udržitelného rozvoje. Samozřejmě přitom myslíme na zajištění kvality bydlení v souladu s trendy počátku 21. století. Za klíčové považujeme budování zdravého a dostupného bydlení. V tomto smyslu se naše společenská odpovědnost stává neoddělitelnou součástí našich každodenních činností.

Naše produktová nabídka je sestavena tak, aby stavebníkům – drobným stavebníkům i velkým investorům – umožnila kompletní výstavbu keramické stavební konstrukce domu včetně střechy. Základním materiálem je tradiční, po tisíciletí osvědčená pálená hlína, která díky svým vlastnostem patří mezi obtížně překonatelné stavební materiály.

Produktové značky společnosti Wienerberger:

- pálené cihly Porotherm
- pálené tašky Tondach
- lícové cihly Terca a pálená dlažba Penter
- betonová dlažba Semmelrock
- plastové potrubní systémy Pipelife

Wienerberger s.r.o.

Plachého 388/28
370 01 České Budějovice 1
Česká republika

Ing. Jan Minář

Director of Marketing & CX
Tel.: +420 725 724 876
E-mail: jan.minar@wienerberger.com
www.wienerberger.com

**CENTRAL
GROUP**

CENTRAL GROUP a.s.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za již 30 let svého působení dokončil téměř 200 úspěšných rezidenčních projektů a prodal přes 18.000 nových bytů, domů a parcel. V současnosti vlastní kolem 1,5 milionu m² pozemků a brownfieldů určených k výstavbě, na kterých plánuje více než 30.000 nových bytů. Přípravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty a urbanisty z ČR i ze světa.

V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze. Central Group veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry.

CENTRAL GROUP a.s.

Budova EMPIRIA
Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4

Tel.: 226 222 222, 226 221 111
E-mail: info@central-group.cz
www.central-group.cz

**CENTRAL
GROUP**

NEJVĚTŠÍ
rezidenční
stavitel v ČR

ProCeram a.s.

Jsme vaší inspirací již od roku 1990.

Ačkoliv je ProCeram poměrně mladou společností, její historie sahá až do roku 1990. Dodává designové produkty předních světových značek z oblasti **obkladů, dlažeb i sanitární keramiky** a ostatního **koupelnového vybavení**. Pražská divize se zabývá navíc i dodávkami kompletního **nábytku do vašeho interiéru**. V Praze a Plzni naleznete také prezentaci **kuchyní**. Výroba **TechnoArt** se zabývá **opracováním keramických dlažeb, skleněných desek a technického kamene** pro **kuchyňské desky/pulty** a **obklady za linku, umyvadlové desky, umyvadla z dlažeb, recepční/barové pulty, stoly, bazénové a exteriérové tvarovky** a mnoho dalšího...

Hlavní showroomy naleznete v **Praze, Bratislavě, Brně, Plzni** a **Karlových Varech**. V pražské Uhřetěvesi je pro vás otevřena vzorkovna **ProCeram - Outlet**. Ve Všerubech u Plzně naleznete naši výrobu **TechnoArt**.

Hana Knězová

Provozní ředitelka

Tel.: +420 733 553 526

E-mail: hana.knezova@proceram.cz

Web: www.proceram.cz; www.technoart.cz

E-shop: www.proceram-shop.cz



Generali Česká pojišťovna a.s.

190 let

Dlouhá a úspěšná historie

Generali Česká pojišťovna představuje moderní finanční instituci s hlubokou znalostí českého trhu. Její kořeny sahají hluboko do 19. století. Díky mezinárodnímu zázemí skupiny Generali Group, jejíž jsme součástí, umíme pomoci i s projekty mimo území České republiky.

28,7 %

Jednička na trhu

Velikost pojišťovny a její stabilita zaručují, že Generali Česká pojišťovna bude za všech okolností schopná dostát svým závazkům. Stejně jako přinášet zásadní technologické inovace i rychlé a profesionální služby.

4 000 000

Spolehlivý partner pro klienty

Milióny klientů si nás vybraly a spoléhají na nás. Když se něco přihodí, mají k dispozici rozsáhlou pojistnou ochranu, srozumitelné služby a rychlé vyřízení škod.

360°

Global Construction

Stavebnictví nás baví. S našimi klienty budujeme dlouhodobé vztahy založené na znalosti a podpoře jejich pojistných potřeb v každé fázi projektu – od plánování a výstavby až po jeho provoz po dokončení. Neváhejte a napište nám. Náš tým zkušených profesionálů vám poradí a připraví řešení na míru také vaší společnosti. Dopřejte si stejný servis, který využívá 8 z 10 největších stavebních společností v České republice.

Libor Libich

Útvar korporátního obchodu

Tel.: +420 604 293 588

E-mail: libor.libich@generaliceska.cz

www.generaliceska.cz



RECKLI GmbH

RECKLI je světový lídr v oblasti strukturovaných polyuretanových matric a forem pro architektonický beton. Již 45 let nabízí RECKLI nejvyšší kreativitu ve ztvárnění individuálních forem a matric. Kombinace nejmodernější techniky spolu s tradiční ruční výrobou umožňuje přenesení individuálních struktur, grafiky, fotografií a třídimenzionálních vizualizací. Kromě toho nabízí RECKLI 200 standardních designů.

Strukturální matrice nalézají uplatnění u monolitických staveb, prefabrikovaných prvků a v neposlední řadě také pro vytvoření strukturovaného sklocementového povrchu. Matrice jsou k dispozici pro jedno-, 10-, 50- a 100násobné použití. Opakovatelnost matric zaručuje vytvoření estetického a ekonomického díla.

Vedle standardních a individuálních matric vyrábíme produkty k vlastnímu zpracování, polyuretany, silikony a epoxidy, stejně jako potřebné příslušenství. Produkty RECKLI používají naši zákazníci po celém světě denně, a z tohoto důvodu podléhají naše výrobky přísné kontrole kvality.

Celosvětové zastoupení v 65 zemích, naše zkušenosti, kreativita a portfolio standardních produktů nás řadí mezi přední partnery architektonického betonu s nejvyššími požadavky na design a kvalitu.

RECKLI GmbH

Gewerkenstr. 9a, 446 28 Herne
Německo
www.reckli.com

Zastoupení v ČR:
RECKLI
P. O. BOX 206, Kafkova 19, 160 00 Praha 6
Tel: +420 724 888 718
Email: iheczkova@reckli.de
www.reckli.cz



INVIN, s.r.o.

Společnost INVIN s.r.o. je poskytovatelem služeb projektového řízení a správce stavby. Vznikla v roce 2006 jako divize významné projekční kanceláře a od roku 2010 funguje samostatně. V jejich referencích najdete velkou řadu významných projektů, na které jsou právem hrdí.

Od začátku své činnosti se v INVINU zabývají řízením stavebních projektů ve všech jeho etapách – od přípravy stavby, přes projekční fázi až po jeho realizaci a předání. Jejich síla je v různorodosti týmu odborníků, díky nimž jsou schopni nabídnout klientům své služby napříč všemi segmenty stavebního trhu od průmyslu, zdravotnictví, retailu, bydlení, až po dopravní stavby. Pro své klienty zajišťují především, aby jejich plánovaná stavba byla realizována v požadovaném čase, rozpočtu a kvalitě. Zároveň nabízí v průběhu všech fází projektu optimalizaci investičních a provozních nákladů. Jsou odborníky, kteří umí specifikovat potřeby investora a především vždy hájí jeho zájmy. Poskytují komplexní služby s vysokou profesní kvalitou a důrazem na spokojenost zákazníka.

INVIN je také členem České asociace konzultačních inženýrů – CACE, EFCA a FIDIC.

INVIN, s.r.o.

Sochorova 23
616 00 Brno

Tel: +420 541 420 905
E-mail: invin@invin.cz
www.invin.cz

ELEKTRODESIGN ventilátory spol. s r.o.

ELEKTRODESIGN ventilátory je dlouhodobě a dynamicky se rozvíjející moderní společnost, která disponuje vysoce motivovaným kolektivem odborných pracovníků, vlastními výrobními kapacitami, skladovacími prostory a prodejními pobočkami po celé České republice i na Slovensku.

Aktivity společnosti v oblasti prodeje ventilátorů a příslušenství se datují od roku 1992. Od roku 1993 působí ELEKTRODESIGN ventilátory spol. s r.o. jako výrobce zařízení pro vzduchotechniku, s vlastní sítí velkoobchodů s ventilátory, rekuperačními jednotkami a příslušenstvím na celém území Čech, Moravy a Slovenska. Společnost zaujímá po celou dobu svého působení přední místo na českém trhu.

Po dvaceti letech spolupráce se společností Soler & Palau Ventilation Group se ELEKTRODESIGN ventilátory spol. s r.o. stal součástí této celosvětově působící skupiny vzduchotechnických výrobců. Vstup do skupiny vzduchotechnického výrobce umožnil společnosti sdílet nejnovější poznatky z vývoje a výzkumu.

Jedním z hlavních cílů společnosti je zajištění vysoké kvality vyráběných a distribuovaných produktů, prodejního a poprodejního servisu. ELEKTRODESIGN ventilátory spol. s r.o. se zaměřuje na zajištění komplexnosti nabízených vzduchotechnických výrobků a stavebnicových systémů, jejichž kvalita a celková úroveň se účastní na definování produktových standardů na trhu. Společnost má zaveden a udržován systém řízení kvality podle normy ČSN EN ISO 9001.

Součástí firemní strategie je technická podpora produktů, promptní vypracování nabídek a nadstandardní servisní služby, zajišťované vlastním servisním střediskem.

ELEKTRODESIGN ventilátory spol. s r.o.

Boleslavova 4
Praha 4 140 00

Tel: +420 326 90 90 10
Fax: +420 326 90 90 90
E-mail: elektrodesign@elektrodesign.cz
www.elektrodesign.cz

UlovDomov.cz s.r.o.

Společnost UlovDomov.cz provozuje stejnojmenný inzertní portál, největší svého druhu, s více než **5000 inzeráty**, který je primárně zaměřený na pronájmy nemovitostí v ČR. UlovDomov.cz také provozuje prémiovou službu **Ideální nájemce**, v rámci které spravuje více než **1900 nemovitostí** v hodnotě přes 11mld Kč. Ideální nájemce snižuje rizika spojená s pronajímáním nemovitostí tím, že garantuje platbu pravidelného nájmu, kompletně ručí za stav nemovitosti a obstarává veškerou agendu spojenou se správou bytu. Náš zkušený tým profesionálů v oblasti nájemního práva, vyúčtování, klientské podpory a vlastní tým vývojářů se plně postarají o inzerování bytu, prohlídky, diskuze s nájemníky, opravy, pojistné události, vyúčtování a také klidně o zabouchnuté klíče. Zkrátka o vše spojené s pronajímáním nemovitostí. Všechny důležité informace o vašem bytě - výnosnost portfolia nemovitostí, přehled o platbách, vyúčtování záloh a reporty kontrol bytu i s fotografiemi, najdete v pohodlném webovém rozhraní. Díky unikátním datům z inzertního portálu, jsme schopni lépe kopírovat tržní nájem a tím Vám lépe optimalizovat výnosnost celého portfolia. UlovDomov.cz

je členem silné technologické investiční skupiny **Miton**, která má ve svém portfoliu projekty GLAMI, Bonami, Rohlík či Querko a další. V minulosti rozvíjeli také projekty Slevomat nebo DámeJídlo.

UlovDomov.cz s.r.o.

Milady Horákové 1957/13
Brno 602 00

E-mail: info@ulovdomov.cz
www.ulovdomov.cz



RIDERA STAVEBNÍ A.S.

Společnost se opírá o více než šedesátiletou tradici jedné z nejstarších stavebních společností v moravskoslezském regionu, státního podniku Bytostav Poruba. V pozemním stavitelství se zaměřuje na bytové a občanské stavby pro privátní a veřejný sektor v regionech Praha a Moravskoslezský kraj. Ridera Stavební je součástí skupiny Ridera, která je jedním z největších dodavatelů uhlí pro energetický průmysl i domácnosti v České republice a do podnikatelského portfolia kromě prodeje pevných paliv, stavebnictví a vlastních developerských projektů patří rovněž recyklace stavebního odpadu a obchod s kamenivem.

Ridera Stavební a.s.

Divize Praha
V Korytech 1537/10
100 00 Praha 10

Tel: +420 739 521 972
www.ridera.eu



KONFERENCE INVESTORŮ A DOZOROVÝCH FIREM VE STAVEBNICTVÍ 2023

Odborná diskuse na téma aktuální legislativy a stavu provádění stavebního dozoru v praxi. Role státu v dozorování staveb.

16. 5. 2023 od 10:00 – Ministerstvo pro místní rozvoj

Generální partner



INFRAM

Zlatý partner



Výhradní partner pro
informační technologie
ve stavebnictví



Odborní garanti



Společnost Laufen CZ vznikla v roce 1999 a zastupuje tři značky koupelnového vybavení: Laufen, Roca a Jika nejen na českém a slovenském trhu, ale i v dalších státech střední a východní Evropy. Náš odborný tým nabízí komplexní znalosti a zkušenosti pro všechny typy projektů. Výběr kvalitního koupelnového vybavení je základem pro všechny druhy developerských projektů.

Všechny tři značky mají dlouholetou tradici. Mateřská společnost Roca funguje již více než 100 let, historie značky Laufen se píše od roku 1892 a sanitární keramika Jika se vyrábí dokonce již od roku 1878. Česká značka Jika je významnou součástí švýcarského koncernu Laufen a od roku 1999 patří do skupiny španělské firmy Roca, která je největším evropským výrobcem koupelnového vybavení.

Laufen

Osobitost tradiční švýcarské značky se odráží zejména v symbióze designu, kvality a funkčnosti kompletního koupelnového řešení. Hlavní kompetence prémiové značky Laufen spočívá v jejich znalostech v oblasti výroby sanitární keramiky. Již více než 125 let používá Laufen lidstvu nejstarší známý tvárný materiál, za účelem tvorby inovativních sanitárních výrobků, vysoce moderní zařízení s legendární švýcarskou přesností. Výrobky Laufen jsou na první pohled jedinečné tím, že jejich švýcarský návrh spojuje dva hlavní designové trendy: emocionální italský design z jihu a tradiční severní design charakteristický svou přesností a jasností. Pro společnost Laufen má kvalita dva aspekty: výrobní znalosti a vysoký stupeň praktického přínosu, který dokončená koupelna poskytuje zákazníkovi.

Inovace, tradice a design spojuje v jedno prémiový produkt značky Laufen, který je momentálně tím nejlepším, co je možné nabídnout pro moderní developerské projekty. Jedná se o bidetovací toaletu Cleanet Riva, která má všechny technologie zabudované do uzavřeného keramického střepu a tvoří tak esteticky působivý produkt, který se hodí do jakéhokoli interiéru. Klíčovou vlastností této toalety nejvyšší třídy je široká nabídka intuitivních funkcí sprchování.

Do výrobního sortimentu všech značek patří kompletní koupelnové vybavení. Na I. P. Pavlova v Praze provozuje společnost showroom LAUFEN space všech tří značek.

LAUFEN CZ s.r.o.

V Tůních 3/1637
120 00 Praha 2

LAUFEN projektový tým

info.projekt@cz.laufen.com

Kontaktní osoba:

Vlastimil Jégr

Head of Project Department /
Vedoucí projektového oddělení

Tel.: +420 602 541 848

E-mail: vlastimil.jegr@cz.laufen.com

Luis Sergio Castro, generální ředitel (druhý zprava) a projektový tým Laufen CZ ve složení Kateřina Uhlířová, obchodní a projektová manažerka, Vlastimil Jégr, Martina Fialová a Zuzana Mutalová (zleva).



First information systems, s.r.o.

Společnost First information systems byla založena roku 1993 a od toho času je největším dodavatelem specializovaných softwarových řešení a aplikací pro společnosti působící v oblasti stavebnictví. Nabízíme vlastní produkty i kvalitní řešení našich partnerů, které dále rozvíjíme. Působíme v České republice i na Slovensku.

Náš tým má přes 50 zaměstnanců a tvoří ho zkušení vývojáři, konzultanti, stavební inženýři, ekonomové a obchodníci s praktickými znalostmi a zkušenostmi ve stavebnictví. Náš směr udávají potřeby zákazníka, a proto intenzivně pracujeme na dalším vývoji našich systémů.

Mezi naše vlastní produkty patří:

- RSV – systém na řízení stavebních zakázek a projektů, pokrývající veškeré procesy od získání zakázky přes plánování a přípravu projektu až po realizaci, odevzdání a záruku, controlling i DMS. Integrací RSV s ERP systémy vznikl komplexní informační systém, který pokrývá veškeré požadavky na sledování a controlling stavebních projektů.
- Buildary.online – cloudová aplikace, která podporuje digitalizaci přímo na stavbě. Obsahuje moduly:
 1. elektronický stavební deník, 100% kompatibilní s právními předpisy včetně podpory kvalifikovaného elektronického podpisu a elektronického autorizačního razítka,
 2. management úkolů pro snadnější komunikaci v týmu,
 3. soupisy provedených prací, které zavádějí pořádek a poskytují přehled o prostavenosti mezi všemi účastníky stavby.

Jsme dlouholetým obchodním a implementačním partnerem společnosti Assec Solutions, a. s., pro ERP systém Helios iNuvio, který modifikujeme pro potřeby klienta, a vyvíjíme také vlastní specifické moduly pro klienty v oblasti stavebnictví, jako jsou Půjčovna, Workflow – schvalování dokumentů, Webový portál, Dílny apod.

First information systems, s.r.o.

Kalvodova 1087/2
Ostrava – Mariánské Hory
709 00

Tel.: +420 775 851 930
E-mail: info@firstis.eu
www.firstis.eu
www.buildary.online

Specialisté na vývoj a implementaci stavebního softwaru, aplikací a ERP



HELIOS iNuvio

Podnikový informační systém HELIOS iNuvio je určený pro střední a velké firmy. Díky dokonalé znalosti domácího trhu je jeden z nejprodávanějších ERP systémů. Hlavní moduly (účetnictví, mzdy, fakturace, obchod, skladové hospodářství...) jsou doplněny o odvětvová řešení (BI, výroba, doprava...) a partnerská řešení.



ŘÍZENÍ STAVEBNÍ VÝROBY

Už více než 25 let jej vyvíjíme a přizpůsobujeme požadavkům řadě úspěšných společností z odvětví stavebnictví. Zahrnuje veškeré procesy související se stavební zakázkou. Počínaje sledováním potenciálních zakázek, přes fázi obchodní, realizační, controlling až po záruční lhůtu.



BUILDARY.ONLINE

Aplikace Buildary.online je na trhu již více než 5 let. Je provozována na cloudu Microsoft Azure, nejvýkonnějším, nejdůvěryhodnějším a nejspolehlivějším z dnes nabízených cloudových řešení. Obsahuje moduly elektronický stavební deník, management úkolů a soupis provedených prací.

- Působíme na českém i slovenském trhu
- Více jak 25 let zkušeností

STUDIE DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ H1/2023

Informace zde obsažené jsou obecného charakteru a nejsou určeny k řešení situace konkrétní osoby či subjektu. Ačkoliv se snažíme zajistit, aby byly poskytované informace přesné a aktuální, nelze zaručit, že budou odpovídat skutečnosti k datu, ke kterému jsou doručeny, či že budou platné i v budoucnosti. Uživatelé by před konáním nebo zdržením se konání na základě informací obsažených v této studii měli zvážit využití příslušných profesionálních služeb. Odpovědnost za kroky podniknuté na základě obsahu této studie nebude akceptována.

COPY GENERAL®

Tato studie byla vytištěna díky spolupráci s Copy General.

© CEEC Research

ceec
research 