

REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

STUDIE DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ

VÝVOJ NABÍDKY NEMOVITOSTÍ ČR 2024 -0,9 % / VÝVOJ POPTÁVKY PO NEMOVITOSTECH ČR 2024 +2,3 %

H2/2023





OHLÉDNUTÍ ZA MINULÝM
SETKÁNÍM LÍDRŮ DEVELOPMENTU 2023



CENTRAL
GROUP



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Ministerstvo dopravy



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU

UDÁLOST
ROKU
2023



SETKÁNÍ LÍDRŮ ČESKÉHO STAVEBNICTVÍ 2023/H2

9. listopadu 2023 – Pražský hrad

Registrujte se na www.ceec.eu

PODĚKOVÁNÍ

Vážení uživatelé našich studií,

v rukou držíte letošní druhé vydání Studie developerských společností H2/2023, ve kterém se věnujeme zejména výhledu na rok 2024. V úvodu mi dovoluďte poděkovat všem, kteří se na našem výzkumu v tomto pololetí podíleli, a také všem, kteří naše studie využívají pravidelně jako čtenáři.

V tomto pololetí jsme se tradičně zaměřili na vývoj trhu nemovitostí a vývoj cen nemovitostí, které zažívají další turbulentní období. Dalším tématem, které bylo vybráno na základě osobních schůzek a rozhovorů s top managementem developerských společností, je financování developerských projektů, které bylo zpracováno

s ohledem na aktuální situaci na trhu nemovitostí. Posledním zvoleným tematickým okruhem jsou chytrá a zelená města, která nabývají na důležitosti.

V této studii vycházíme ze 35 skutečných elektronických, telefonických a osobních interview ve velkých, středních a malých developerských společnostech s jejich vrcholovým vedením.

Děkujeme za Vaši přízeň a přejeme Vám příjemné počtení.



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,

už dříve jsem zdůraznil význam široké politické shody nad podobou nového stavebního zákona. Stavebnictví díky ní do budoucna získá větší stabilitu a může těžit z urychlení jednotlivých procesů. V tuto chvíli je před námi další náročný úkol, kterým je digitalizace stavebního řízení a dopady, které bude mít na posuzování povolování staveb. Cílem Ministerstva pro místní rozvoj je přiblížit se v tomto západním zemím EU. Snazší přístup k potřebným informacím digitalizace přinese stavebníkům i státu – celý proces se tak výrazně zefektivní.

Rád bych zmínil i další důležité téma, kterým je udržitelnost ve výstavbě, zohlednění evropských přístupů k ESG a taxonomii EU v oblasti výstavby. V České republice bylo dlouho opomíjeno, jedná se přitom o důležitý faktor, který v dlouhodobém horizontu bude v našich investicích hrát čím dál větší roli.

Za MMR považuji za klíčovou naši práci na celkové strategické koncepci veřejných nákupů, a to zejména v oblasti stavebních prací. Zajistí výstavbu, která bude reflektovat evropské trendy a požadavky a povede také k efektivnějšímu použití evropských prostředků. Proto jsem velmi rád za vznikající pilotní projekty a zapojení klíčových zadavatelů v České republice.

Možná to nejdůležitější jsem si nechal na závěr – podporu bydlení v České republice. Občas se setkávám s názorem, že zaměřovat se na bytové projekty obcí nemá smysl, protože o ně samosprávy zkrátka nestojí. Poslední týdny a měsíce ukázaly, že to není pravda. V novém programu Nájemní bydlení Státního fondu podpory investic podaly většinu žádostí obce téměř ve všech krajích. Zájem výrazně předčil očekávání, celkový objem prostředků na úvěry jsme proto navýšili o 256 milionů korun, abychom vyhověli všem. Díky tomu vznikne téměř 500 převážně obecních nájemních bytů. Po minulých letech, kdy podpora obecní výstavby nebyla nastavena zrovna šťastně, je to sice skromný, ale slibný začátek. Že je sázka na samosprávy správná, potvrdilo i šetření, které MMR vypracovalo na vzorku 242 obcí. Finální závěry teprve zveřejníme, ale je jasné, že většina starostů a starostek stavět byty chce, jen s tím nemá dostatečné zkušenosti. V rámci reformy MMR Bydlení pro život se to pokusíme napravit. Obcím nabídneme metodiky na přípravu bytových projektů ve spolupráci s developery a investory i různé finanční nástroje. Díky více než osmi miliardám z Národního plánu obnovy dojde v příštích letech ke skokovému zvýšení podpory rekonstrukcí a bytové výstavby.



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

Organizátor



Spoluorganizátor



Zlatí partneři



Výhradní partner v pojištění



Výhradní partner pro aukce vozidel a speciální techniky



Stříbrný partner



Bronzoví partneři



Partner



Hlavní mediální partner



Mediální partneři



OBSAH

KAPITOLA 01 – VÝVOJ NABÍDKY A POPTÁVKY PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH

str. 06

Vývoj na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice v nadcházejícím období je silně spojen s dalším vývojem ekonomiky. Nabídku nového bydlení nadále limituje zdrženlivost na straně investorů z důvodu horší dostupnosti úvěrů a přetrvávajícího ochlazení poptávky po bydlení. Počty zahájené bytové výstavby s výjimkou července sedm měsíců po sobě významně meziročně klesají. Podobně klesají počty stavebních povolení, která evidují stavební úřady, od dubna klesají každý měsíc v průměru o -9,3 %.

KAPITOLA 02 – FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

str. 16

Developerské společnosti přibližně polovinu projektů rezidenčního bydlení financují s pomocí cizího kapitálu. Pro banky je klíčová hodnota nemovitosti a historie úspěšných projektů. Avšak výzvou zůstávají vysoké úrokové sazby, které jsou pro developery stále největším problémem. Naštěstí developerské společnosti často nemají potíže se získáním potřebného kapitálu. Pro banky je důležité generování příjmů. Kritéria pro poskytnutí úvěru by měla být zjednodušena, aby podporovala rozvoj developerských projektů.

KAPITOLA 03 – CHYTRÁ A ZELENÁ MĚSTA

str. 24

Chytrá a zelená města jsou investiční koncepty, které se zaměřují na vytváření udržitelných a efektivních měst, která lépe zohledňují životní a energetické potřeby obyvatel a snižují negativní dopady na životní prostředí. Tyto koncepty se stávají stále důležitějšími v reakci na rychlý růst městské populace a zhoršující se environmentální problémy. V dnešním světě, kde cirkulární ekonomika a udržitelnost zaujímá rostoucí prioritu ve společnosti, se stává důležitým prvkem i v oblasti developerských projektů.

01

VÝVOJ NABÍDKY A POPTÁVKY PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH

Vývoj na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice v nadcházejícím období je silně spojen s dalším vývojem ekonomiky. Nabídku nového bydlení nadále limituje zdrženlivost na straně investorů z důvodu horší dostupnosti úvěrů a přetrvávajícího ochlazení poptávky po bydlení. Počty zahájené bytové výstavby s výjimkou července sedm měsíců po sobě významně meziročně klesají. Podobně klesají počty stavebních povolení, která evidují stavební úřady, od dubna klesají každý měsíc v průměru o -9,3 %.

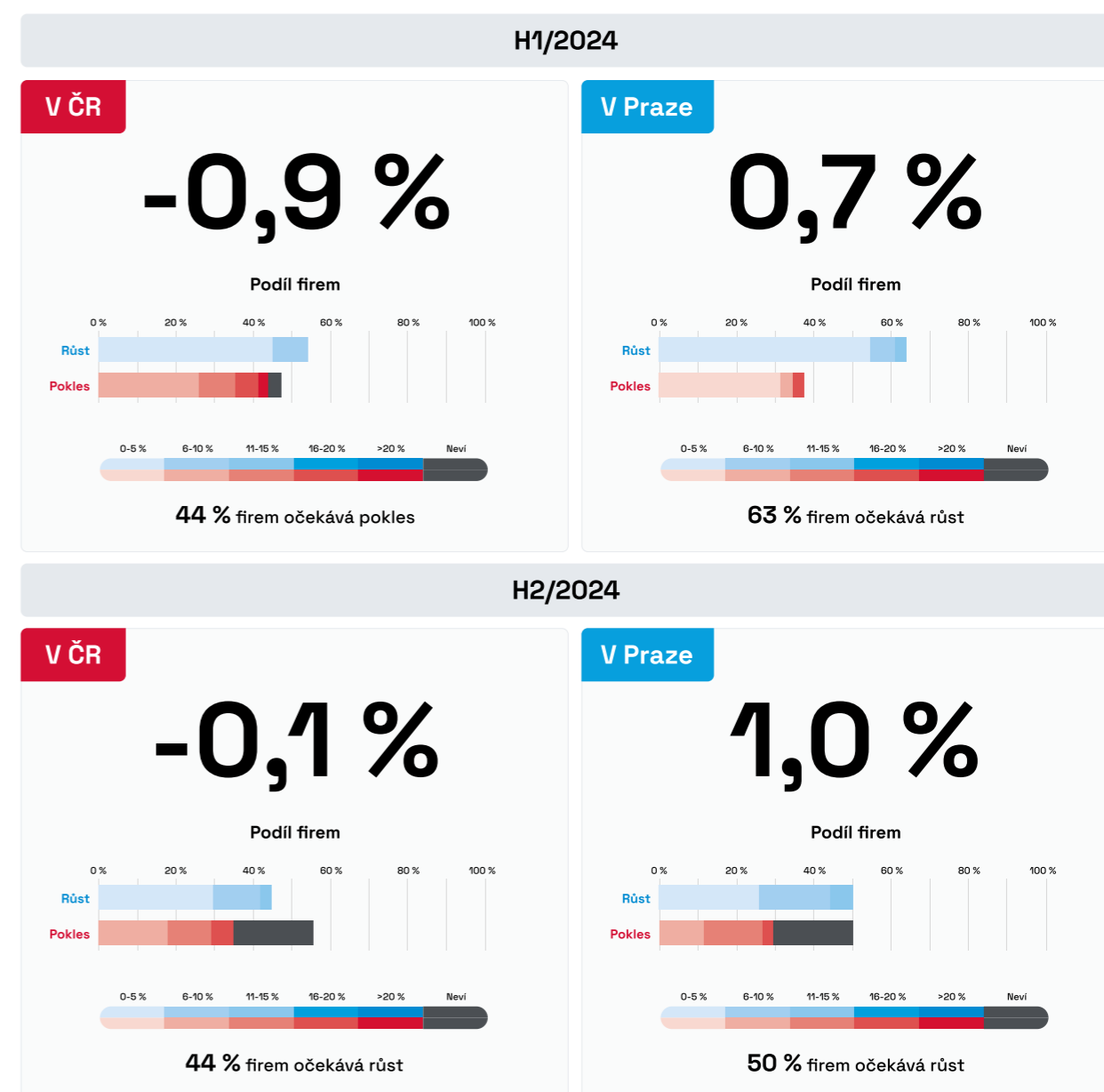
Příští rok se očekává pokles nabídky nemovitostí o 0,9 %, což je dáno především faktem, že v současnosti nespustí dostatečný počet projektů rezidenčního bydlení, který by se pozitivně projevil v nabídce příštího roku. Velká část investičních projektů realizaci zpomalila, nebo se jejich dokončení odkládá. Přibližně třetina developerů změnila dokončované projekty na nabídku nájemního bydlení, což ještě více oslabí nedostatečnou nabídku bydlení.

NABÍDKA NOVÉHO BYDLENÍ V ČR KLESNE O 0,9 %

V prvním pololetí příštího roku se očekává, že nabídka rezidenčních nemovitostí v celé České republice klesne o 0,9 %. Tento pokles může být důsledkem toho, že v současnosti developeri nenastartovali dostatečný počet nových projektů rezidenčního bydlení, který by se pozitivně projevil v nabídce bydlení v průběhu příštího roku. Velká část investičních projektů realizaci zpomalila, nebo se jejich dokončení odkládá. Přibližně třetina developerů změnila dokončované projekty na nabídku nájemního bydlení, což ještě více oslabí nedostatečnou nabídku bydlení.

Pokud se zaměříme na Prahu, v prvním pololetí příštího roku se očekává naopak mírný nárůst nabídky o 0,7 %. Praha se vývojem prodeje bytů vymyká trendu zbytku České republiky, v letošním roce by se v hlavním městě mohly prodat tisíce bytů, což motivuje investory udržovat bytovou výstavbu na určité úrovni. Celkově na trhu s nemovitostmi stále chybí významné množství bytových jednotek, a to především v Praze.

Vývoj nabídky nemovitostí





Petr Hlaváček

náměstek primátora hl. m. Prahy



Z pohledu Prahy a bytové výstavby je pro nás zásadní vznik nových městských bytů, i vzhledem k prognóze nárůstu obyvatel v příštích desetiletích. Praha má oproti řadě jiných evropských velkoměst ohromnou výhodu ve velké zásobě brownfieldů. Tato rozvojová území město upravuje koncepčně a koordinovaně. Uvědomujeme si, že do české metropole ročně přibudou tisíce nových obyvatel, a právě nevyužitá plocha mohou sloužit jako budoucí městské čtvrti nabízející vše potřebné k životu. Chceme, aby město byla iniciátorem a spolutahounem rozvoje a utvářelo území dle vlastních potřeb. Proto jsme založili Pražskou developerskou společnost, která zhodnocuje a aktivně spravuje městské pozemky a zajišťuje výstavbu především dostupného bydlení.

Průmysl 4.0 se stává technologicky natolik vyspělý, že může být bez problému součástí městských čtvrtí, protože se už nejedná o čouďící komíny, ale o hightech firmy, které naopak mohou oživit lokality tím, že nabídnou pracovní místa bez složitého výjezdu za město. A co se týče retailu, určitě musím upozornit na to, jak covidová pandemie změnila potřeby obyvatelstva. Trendem, který pravděpodobně bude pokračovat, se stal přesun řady nákupů z obchodních domů do světa e-shopů a rozvážky přímo z logistických center.



Tomáš Portlík

starosta městské části Praha 9



Vývoj je vždy závislý na poptávce a nabídce. V současné době vidíme stagnaci ve výstavbě bytů a naopak výstavbu v průmyslovém developmentu. Pokud se vrátím k bytům, tak již od 90let je tento vývoj výstavby poměrně nepredikovatelný. Jediné co víte, že pokud poroste kvalita životní úrovně, půjde s tím v ruku v ruce i poptávka po kvalitní bytové výstavbě.



Ondřej Prokop

zastupitel hlavního města Prahy a MČ Praha 11



Obávám se, že po letech velkého rozpuku bytového developmentu způsobeného nízkými úrokovými sazbami a relativně dostupnou cenou stavebních materiálů a práce, nás čekají roky stagnace. Prostor pro zlevnění díky dlouhým povolovacím procesům a rostoucím cenám materiálů příliš není. Bohužel novela stavebního zákona z pera ministra Bartoše celou situaci ještě zhoršila, připravena není ani digitalizace, vše se bude možná odsouvat. Turbulentní dobu prožívá také trh kancelářských budov, který se po pandemii ještě zcela nezotavil, a který v ČR trpí absencí

nových investorů. Ti si, bohužel pro nás, volí jako své působiště Polsko, které pochopilo, že pro rozvoj hospodářství je nezbytné stavět byty. Vše je propojené více, než si mnozí uvědomují. Stát přitom má jednoduché nástroje, jak trh podpořit a zvýšit produkci bytů – bez ohledu na to, zda je bude stavět veřejný sektor, nebo privátní. Zásadní je, aby narostl počet nových bytů. Před námi je v dalších letech bohužel naopak obrácený trend – počet volných bytů na trhu bude rapidně ubývat, což povede k jejich nižší dostupnosti.



Ondřej Boháč

ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy



Praha je velmi atraktivní místo pro bydlení. Dlouhodobě populačně roste a podle demografické prognózy IPR Praha by se její počet obyvatel měl do roku 2050 zvýšit o dalších 300 až 400 tis. Je zde proto velmi vysoká poptávka po novém bydlení. V dlouhodobé perspektivě můžeme očekávat růst objemu nové bytové výstavby, především na tzv. transformačních územích. Např. v oblasti Nákladového nádraží Žižkov by mělo vzniknout nové bydlení pro přibližně 20 tis. obyvatel. Plocha k nové bytové výstavbě má Praha dostatek.

z domova, nebo jak se vypořádá s aktuálně nepříznivými ekonomickými a geopolitickými faktory, například v podobě kolísavých cen stavebních materiálů a prací.

Maloobchod

Navzdory rostoucí úrovni spotřebitelské poptávky jsou potřeby obyvatel a návštěvníků Prahy v oblasti obchodu do značné míry satureované, což je velmi dobře patrné především u těch největších zařízení, nákupních center. Spolu s nedostatkem vhodných pozemků k výstavbě, stále oblíbenějšímu nakupování online, a dalšími faktory, již pravděpodobně nebude docházet k masivnímu rozvoji výstavby rozsáhlých maloobchodních komplexů. V posledních letech i v blízké budoucnosti lze očekávat spíše modernizaci a rekonstrukce stávajících objektů.

Průmyslové nemovitosti

Praha a její nejbližší zázemí je charakteristické nedostatkem pozemků vhodných pro průmyslovou výstavbu vzhledem ke stále vysoké poptávce po průmyslových nemovitostech. Toto vede k rozvoji dalších areálů v oblastech dále od Prahy a prorůstání pražského logistického zázemí hlouběji do Středočeského kraje. V souvislosti s nárůstem objemu internetového prodeje, narušením dodavatelských řetězců, či přesunem výroby zpět do Evropy, lze do budoucna očekávat pokračování vysoké poptávky a s ní pokračování trendu rozvoje průmyslových ploch ve větší vzdálenosti od Prahy.

Podle schválené Strategie rozvoje bydlení hl. m. Prahy by se ideálně mělo každoročně dokončit 9 tis. nových bytů, tedy o přibližně 3 tis. více než je tomu v posledních letech (mezi roky 2018-2022 bylo průměrně dokončeno na 5 814 bytů v Praze). V krátkodobé perspektivě (2-3 roky) nejspíše nemůžeme očekávat výrazné zvýšení nové výstavby a to z důvodu současně nižší poptávky po novém bydlení, způsobené ekonomickým ochlazením, poklesem reálných příjmů a především vyššími hypotečními sazbami.

Kanceláře

Výstavba kanceláří byla ovlivněna pandemií covid-19, která výrazně zpomalila výstavbu nových kancelářských ploch. V nejbližší budoucnosti lze očekávat oživení výstavby v souvislosti s dokončováním rozestavěných projektů. Zatím však nelze odhadnout, jak bude výstavba kanceláří z dlouhodobého hlediska reagovat na proměny poptávky, zapříčiněné například zaváděním hybridních způsobů práce s rostoucím podílem práce



Dušan Kunovský

předseda představenstva společnosti CENTRAL GROUP a.s.



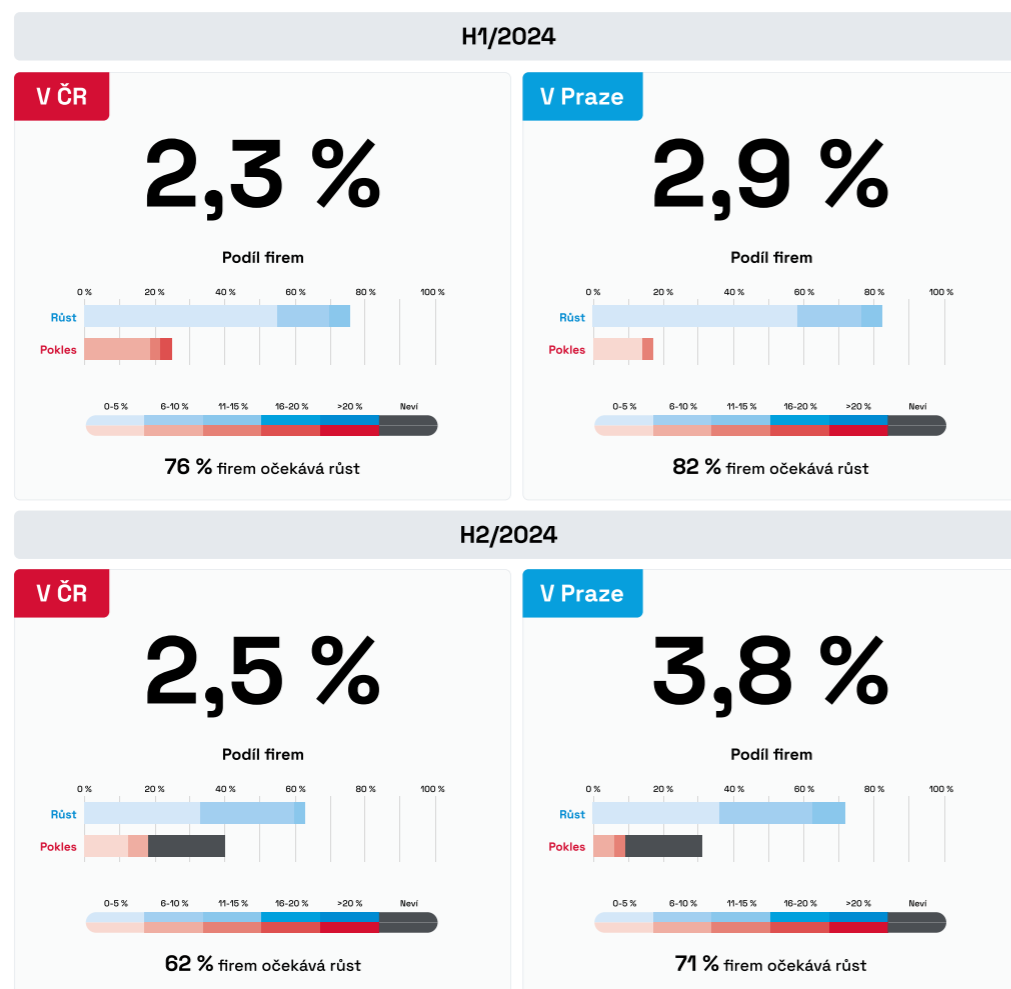
V prvním pololetí letošního roku se v Praze prodalo o 50 % více nových bytů, než tomu bylo v druhé polovině loňského roku. Očekáváme, že poptávka poroste i nadále. Lidé se již z velké části oklepali z loňského šoku, došlo ke stabilizaci ekonomické situace a velkou roli hrají také různé prodejní pobídky. S poklesem úrokových sazeb a uvolněním podmínek pro získání hypotéky se na trh také budou postupně vracet ti, kteří koupili bytu v předchozích obdobích odkládali. Naproti tomu nabídka nových bytů poprvé po roce a půl klesla a očekáváme, že bude klesat i dál. Dokud totiž výrazně neklesnou ceny stavebních dodávek, bude i nadále docházet k odkládání nových projektů.

POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH VZROSTE O 2,3 % V CELÉ ČR

V prvním pololetí příštího roku se očekává, že poptávka po nemovitostech v České republice vzroste o 2,3 %. Tento nárůst může být způsoben sníženými úrokovými sazbami a dlouhodobým nedostatkem bytových jednotek. V druhém pololetí se předpokládá ještě výraznější nárůst poptávky, a to o dalších 2,5 %, což naznačuje upevnění pozitivního trendu na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Pokud se zaměříme na

Prahu, očekává se v prvním pololetí příštího roku výraznější růst poptávky 2,9 %. Hlavním faktorem může být atraktivita Prahy jako oblasti s vysokou životní úrovní a pracovními či investičními příležitostmi. V následujícím pololetí by měla poptávka v Praze vzrůst dokonce o 3,8 %, což naznačuje, že zájem o nemovitosti v metropoli bude nadále v rostoucím trendu.

Vývoj poptávky po nemovitostech



Lubor Hodánek

člen představenstva společnosti VPÚ DECO PRAHA a.s.

Potřeba nemovitostí, hlavně v oblasti bydlení je vysoká, a to nejen v Praze. Poptávku sráží zvýšené požadavky na získání hypotéky a nižší kupní síla v regionech. Někteří developeři již na toto zareagovali tím, že převedli výstavbu financovanou klienty a hypotékami na výstavbu družstevní, která nevyžaduje od klientů prokazovat bance bonitu. U vývoje cen nemovitostí očekávám stagnaci, možná i mírný pokles. Určitě ceny budou reagovat na aktuální inflaci a tím také dostupnost hypoték a jiných úvěrů.



Kamil Jeřábek

generální ředitel společnosti Wienerberger s.r.o.

Rok 2023 je pro trh s nemovitostmi především rokem útlumu a stabilizace. Do nadcházejícího roku však vyhlížíme s lehkým optimismem a věříme v jeho mírné oživení. Už nyní spouštěče mnohých obav ohledně investic do bydlení ztrácejí na síle. Poptávka po nemovitostech tu stále je, především pak v hlavním městě. Touha bydlet ve vlastním nezmizela. Nicméně investoři vyčkávají na příznivější podmínky financování. Prodej nových bytů v Praze zrychlil letos v létě. Z důvodu nedávného útlumu výstavby a

pozastavení některých projektů očekáváme, že v nadcházejícím období zájem o investice do vlastní nemovitosti převyší nabídku, což bude nejcitelnější právě v hlavním městě. Jako zásadní pro obnovení výstavby a rozpočítávání trhu vidíme snížení úrokových sazeb. Ceny nemovitostí se budou v roce 2024 patrně držet na podobné hladině jako nyní. S postupným oživením trhu, lehce zvyšující se poptávkou a zvýšením realizačních nákladů není k výraznému cenovému poklesu v nadcházejícím roce prostor.



Jan Havel

jednatel společnosti Veacom s.r.o.

Vzhledem k stále vysokým úrokovým sazbám vidíme na trhu rostoucí počet nabídek nemovitostí k prodeji, který je zapříčiněn, mimo jiné, právě poklesem jejich poptávky. Tento trend se změní až s očekávaným snižováním úrokových sazeb v druhé polovině roku 2024. Tento výhled platí pro celou Českou republiku, včetně Prahy, kde je však snížení poptávky nejmírnější. Ceny nemovitostí v celé ČR bude i nadále ovlivňovat výše úrokových sazeb, která aktuálně snižuje jejich poptávku, a tím

pádem cenu. Trend poklesu se změní až s příchodem nižších úrokových sazeb na úroveň 3-4%, kterou můžeme očekávat v druhé polovině roku 2024. V Praze, kde je nejsilnější kupní síla a přetrvávající nedostatek nemovitostí, bude pozvolný nárůst cen nejrychlejší. Výjimku budou tvořit starší pražské panelové byty, kde bude stagnace trvat delší dobu.



Jan Sadil

CEO, JRD Group a.s.

Již od počátku letošního roku vidíme zvýšenou poptávku, jejíž vzestupná tendence bude v roce 2024 pravděpodobně pokračovat. To samozřejmě za předpokladu, že se na trhu nestane zase něco neočekávaného. Nabídka bude naopak nejen v Praze, ale i v celé ČR spíše nižší a bude odrážet například vyšší úrokových sazeb a výkonnost ekonomiky. A zohlednit je potřeba i fakt, že se na trh nedostanou některé plánované projekty, které byly z důvodu vyšších nákladů a úrokových sazeb odloženy na později.

Předpokládám, že ceny novostaveb v Praze i celé republiky po jisté korekci v roce 2023 mírně porostou. Pokles v dohledné době neočekávám. Významně neklesají ceny materiálů ani stavebních prací a finanční náklady zůstávají stále vysoké. Na druhé straně ceny některých starších, kvalitativně horších nemovitostí v lokalitách s omezenou dostupností či vybaveností klesat mohou. A to zejména těch technologicky zastaralých, a tedy i energeticky náročnějších.



Marcela Fialková

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



Předpokládáme, že v letošním roce bude poptávka po nemovitostech vzhledem k nejistotě na trhu stagnovat. Jak v regionech, tak i v Praze. Úroky hypoték se a na před covidovou úroveň jen tak nevrátí, takže část poptávky tvořená kupujícími s hypotékou zůstane omezená. Pokud jde o investory, nemovitosti i nadále zůstávají velmi zajímavým aktivem

zvláště v ekonomicky složitě době. Pro řadu z nich bude určitě zajímavá i nabídka našich zahraničních nemovitostí. Ceny nových nemovitostí v Praze stagnují a bude tomu tak i nadále. Ve vybraných regionech mohou i klesat. Někteří developeři omezili výstavbu v Praze, a tak spolu s poptávkou poklesne i nabídka, a tím pádem zůstane cenová úroveň zachována.



CENY NOVÉHO BYDLENÍ SE BUDOU DRŽET NA STEJNÉ ÚROVNI

Developeři v oblasti rezidenční výstavby očekávají převážně stabilní ceny svých nemovitostí. Podle průzkumu 63 % dotázaných plánuje držet ceny svých nemovitostí na současné úrovni. Tento postoj signalizuje snahu udržet trh stabilní a reagovat na aktuální situaci v ekonomice i poptávce.

Na druhé straně 31 % dotázaných developerů má v úmyslu zvýšit ceny svých nemovitostí, a to v průměru o 5 %. Tento růst cen může být motivován očekáváním nárůstu poptávky, investicemi do zlepšení nemovitostí nebo nárůstem nákladů na výstavbu. Menší skupina, tvořená 6 % respondentů, očekává pokles cen svých nemovitostí v průměru o 4 %.

Očekávání developerů ohledně cen nemovitostí naznačují určitou opatrnost a reakci na aktuální podmínky trhu a ekonomiky. Už současný vývoj stagnujících cen nekopíruje vývoj inflace, a dochází tak k reálnému snížení hodnoty nových bytů. Nominální zlevnění ale developeři odmítají. Rozevírají se tak nadále nůžky mezi cenami nových a starších bytů, neboť starší byty v letošním roce nadále zlevňují, což je způsobeno zmraženou poptávkou v důsledku drahých úvěrů. Drahé financování a stávající úroveň cen stavebních dodávek do příštího roku nedává investorům prostor pro zlevnění kalkulované ceny nových bytů.



Jaký vývoj cen vašich nemovitostí očekáváte?



- 31 % Růst
- 63 % Beze změny
- 6 % Pokles



Dušan Kunovský

předseda představenstva společnosti CENTRAL GROUP a.s.



Nabídka nových bytů je dlouhodobě kvůli nefunkčnímu povolování nedostatečná a hrozí, že bude dále klesat. To může vést spolu s růstem poptávky díky dostupnějším hypotékám už příští rok k opětovnému růstu cen nových bytů. Po zpomalení ve druhé polovině loňského roku už od letošního jara prodeje výrazně rostou. Letošek je na bytovém trhu rokem marketingových bonusů, ze kterých mohou kupující výrazně profitovat. Výhodnější podmínky pro koupi bytu než letos už nebudou.



Viktor Peška

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



Od druhého čtvrtletí registrujeme oproti předchozímu kvartálu i roku 2022 mírně zvýšený zájem, ale jedná se o nárůst z velmi nízkého základu, číslem z roku 2021 se poptávka zdaleka nepřibližuje. Výraznější změnu očekáváme nejdříve v příštím roce, až poklesnou úrokové míry. Očekáváme, že ceny v Praze budou stagnovat. Nabídkové ceny sice kvůli novým projektům vzrostou v řádu několika procent, prodejní ceny ale díky různým marketingovým akcím developerů budou nižší. V konečném důsledku tak předpokládám, že ceny zůstanou na úrovni loňského roku.

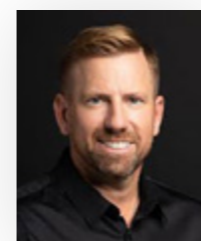


Ján Šivec

CEO, Auklan a.s.



Obecně v ČR bude poptávka po nemovitostech ještě v roce 2024 klesat, neočekáváme zvýšení poptávky. V Praze je situace odlišná. V lukrativních oblastech bude stále poptávka, i když menší, po nemovitostech za nyní přijatelnou cenu. Tj. pražský trh nestaguje v takové míře, jako zbytek ČR.



Michal Macek

CEO, EVROPA development group a.s.



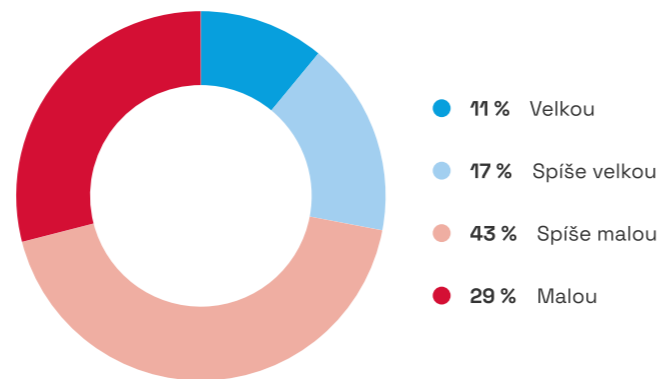
První pololetí roku 2023 bylo ve znamení stagnace poptávky, ovšem hned v začátku druhého pololetí jsme zaznamenali vyšší zájem o nákupy nemovitostí. Postupně se zvyšující zájem předpokládáme i na konci tohoto roku. V Praze je zájem zejména o investiční byty, kdy kupující nečerpá hypoteční úvěr. Vývoj cen nemovitostí kopíruje poptávku a po snižování cen v počátku tohoto roku lze očekávat, že do konce roku 2023 se budou ceny mírně snižovat. V Praze je situace vzhledem k nízké výstavbě a dlouhým povolovacím procesům specifická a nemovitosti budou nadále cenově stagnovat a od konce roku 2023 opět růst.

UDRŽITELNOST VÝSTAVBY A ESG KRITÉRIA ROSTOU NA VÝZNAMU

ESG (Environmentální, Sociální, Správní) kritéria představují hodnotící faktory, které slouží k posouzení environmentálních, sociálních a správních aspektů v kontextu investičních příležitostí. Investování do udržitelné výstavby znamená budování projektů v souladu se sledovanými ESG kritérii. Pro investory může přinést lepší dlouhodobé výsledky investic, přispět ke zlepšení reputace společnosti a snížit negativní dopad na životní prostředí a společnost jako celek. Pro čtvrtinu respondentů (28 %) mají ESG kritéria spíše vysokou důležitost, což signalizuje jejich rostoucí relevanci v investičních rozhodnutích. Zároveň však pro většinu, tedy tři čtvrtiny dotázaných (72 %), mají ESG kritéria spíše nižší

důležitost. Tento rozdíl v postoji ukazuje na stále probíhající proces osvěty a přesvědčování o významu udržitelnosti ve výstavbě. ESG kritéria postupně nabývají na významu pro stále více společností. Nemovitosti jsou zodpovědné za 40 % celosvětových emisí oxidu uhličitého, proto energetická a modro-zelená opatření při rozvoji bydlení jsou stále větší prioritou také na straně samospráv měst a obcí, které s developery na území spolupracují. Pochopení a implementace těchto kritérií může mít pozitivní dopad nejen na finanční výsledky, ale také na udržitelnost a společenskou odpovědnost firem.

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



Lukáš Kovanda

hlavní ekonom společnosti TRINITY BANK a.s.

Očekávám určité oživení poptávky po nemovitostech. Finanční situace domácností bude méně napjatá než letos a zejména v druhé polovině roku lze očekávat už citelnější snížení jak úrokových sazeb ČNB, tak sazeb hypotečních, což podpoří poptávku po realitách jak v Praze, tak mimo ni. Ekonomika jako celek by měla růst o více než dvě procenta, a to po předpokládané letošní stagnaci, což by mělo podpořit poptávku po nemovitostech jak mezi individuálními, tak institucionálními zájemci. Rozhodně ale nečekáme nijak zářný rok. Cena rezidenčních nemovitostí se bude jen těžce vzpamatovávat z letošního největšího meziročního propadu za posledních třináct let. Spíše nastane určitá stabilizace po letošním propadu, a to jak v Praze, tak obecně v ČR.



Pavel Malyshev

jednatel společnosti PRECO GROUP s.r.o.

Poptávka začne ožívat na jaře 2024, ovšem, podmínkou je klesající úroková sazba hypotečních úvěrů a spotřebitelských úvěrů pro fyzické osoby. Po propadu cen 2H2021–2H2023 budeme sledovat stagnace v regionech a mírný růst v Praze. Rok 2024 ukáže větší růst cen, hlavně u pražských novostaveb, především tlačení cenou peněz a inflaci.



Michal Hrbatý

CEO, UlovDomov.cz s.r.o.

Poptávka souvisí s dlouhodobým trendem přesunu obyvatelstva v ČR do měst a předměstí za prací a má tedy stále růstovou tendenci. Vzhledem k vzrůstajícím objemům poskytnutých hypotečních úvěrů v posledních měsících se zdá, že si lidé na aktuální úroveň úrokových sazeb zvykají a trh se začíná pomalu hýbat. Dynamiku by mohlo zvýšit snížení úrokových sazeb. Nabídka dlouhodobě není schopna uspokojit poptávku a minimálně v takto krátkodobém horizontu nevidím prostor pro zlepšení. Ačkoli za

poslední rok, rok a půl byla patrná stagnace a korekce v průměrných cenách nemovitostí, můj osobní odhad je ten, že ceny budou následovat trendy poptávky a nabídky a stabilizují se nebo pozvolna porostou, a to o to více, pokud se k tomu přidá i snižující se úroková sazba hypoték. Pokud se navíc podíváme na další faktory, jako je například cena stavebních materiálů, tak minimálně u novostaveb nevidím důvod k poklesu cen, vyjma již zmíněných krátkodobých korekcí.



František Šudřich

výkonný ředitel společnosti Impera Styl, a.s.

V Brně se vývoj nabídky postupně rozšiřuje. Na trh se dostávají projekty, které developeři odkládali a nabídka volných bytů se rozšiřuje. V segmentu novostaveb na konci třetího čtvrtletí evidujeme bezmála 1 700 volných bytů, což je rekordní množství volných bytů za poslední dekádu. V přípravě jsou ale další projekty, u kterých očekáváme uvolnění do prodeje. Proto se domníváme, že nabídka se bude nadále rozšiřovat, a to navzdory tomu, že i poptávka se opět probouzí a je měsíc od měsíce vyšší. Brněnské ceny

nemovitostí zaznamenaly korekci, která byla znatelná zejména v první polovině roku. Nyní na trhu opět pozorujeme mírný růst cen (zejména v segmentu novostaveb). Trh se narovná a ceny více odpovídají kvalitě projektu a lokality. Největší propad poptávky proto zažívají nemovitosti starší a v horších lokalitách. To platí obecně pro celou ČR, tak i pro konkrétně brněnský trh.



Jan Lidral

Marketing Manager Central Europe společnosti TAKENAKA EUROPE GmbH – organizační složka

Po letech stálého růstu poptávky a nedostatečné nabídky nemovitostí obecně byl uplynulý rok 2022 ve znamení stagnace poptávky po nemovitostech. Nedostatečná nabídka a vysoká poptávka v předchozích letech byla typická především pro Prahu a její okolí, Brno, některá jiná krajská města a jejich aglomerace a vybrané atraktivní lokality. Tato náhlá změna trendu nižší poptávky obecně a vyšší nabídky na českém trhu nemovitostí v minulém roce byla způsobena celou řadou známých faktorů. Z hlediska nabídky došlo k silnému převisu u starších objektů, přičemž u nových je problémem klesající počet nově zahájených staveb, což se bude projevovat ještě v příštím roce, který není možno na trhu kompenzovat v řádu měsíců. Pro tento rok nelze očekávat žádnou zásadní

změnu těchto trendů. Samozřejmě u cen nemovitostí velmi záleží na lokalitě, technickém stavu, účelu atd., ale v zásadě lze říci, že u starších nemovitostí stále dochází někde i k prudkému poklesu cen na trhu s výjimkou Prahy a několika jiných lokalit. Některé starší nemovitosti stále hledají své dno a některé z nich jsou v podstatě neprodejně. U novostaveb nelze z celé řady důvodů očekávat pokles cen v letošním ani příštím roce. Vzhledem ke konstrukci cen nových nemovitostí ke snížení není prostor a ceny budou nejspíše stagnovat. U novostaveb se stále bude projevovat efekt extrémního růstu cen některých komodit v minulém roce, ale ani po stabilizaci cen stavebních prací není cenový pokles reálný.



Jiří Maršálek

ředitel společnosti PROPERITY, s.r.o.

Postupně se bude ožívat nabídka a poptávka po nových nemovitostech, postupně bude docházet k poklesu úrokových sazeb. U hypoték došlo taktéž k uvolnění přísných podmínek DSTI (poměru příjmu a zadlužení). Očekáváme, že se tento trend propíše do postupného rozthýbání zamrzlého realitního trhu. U starších nemovitostí došlo a dochází k mírnému poklesu cen, hlavně u tzv. panelákových domů, kde byla cena přehřátá. U nové

výstavby nedocházelo plošně k poklesu cen, pouze jen v určitých lokalitách, či u nekvalitního projektu došlo k poklesu ceny. Pro větší města (Prahu a Brno nevýjimaje) však platí, že projekty v zajímavých lokalitách s přidanou hodnotou si svou cenu v drtivé většině drží a je předpoklad a u nás to máme i v plánu, že ke konci roku dojde k postupnému zdražování.

02

FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

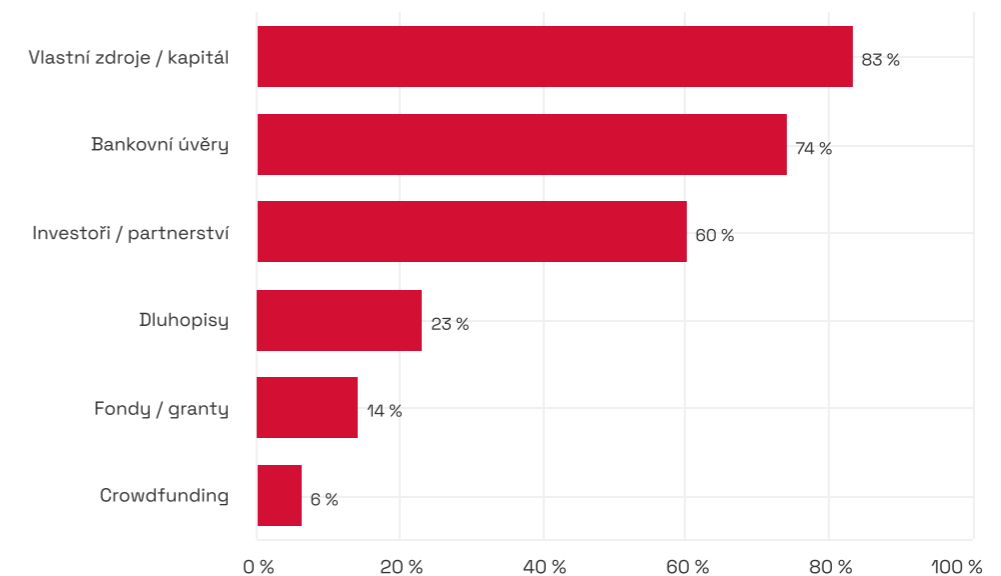
Developerské společnosti přibližně polovinu projektů rezidenčního bydlení financují s pomocí cizího kapitálu. Pro banky je klíčová hodnota nemovitosti a historie úspěšných projektů. Avšak výzvou zůstávají vysoké úrokové sazby, které jsou pro developery stále největším problémem. Naštěstí developerské společnosti často nemají potíže se získáním potřebného kapitálu. Pro banky je důležité generování příjmů. Kritéria pro poskytnutí úvěru by měla být zjednodušena, aby podporovala rozvoj developerských projektů.

NEJČASTĚJŠÍM ZDROJEM FINANČÍ JE VLASTNÍ KAPITÁL

Zdroje financování developerských projektů jsou klíčovým prvkem úspěšné realizace těchto projektů v oblasti nemovitosti. Nejčastějším finančním cizím zdrojem jsou pro developerské společnosti bankovní úvěry a hypotéky (74 %). Developerské společnosti vyhledávají úvěry od bank, které jim poskytují potřebný kapitál za účelem realizace projektů. Tyto úvěry jsou obvykle zajištěny samotnými nemovitostmi, které jsou předmětem projektu. Dalším významným způsobem financování jsou soukromé osoby (60 %), které jsou ochotny poskytnout kapitál pro konkrétní projekty

developerských společností. Tito investoři mohou získat podíl na zisku nebo jiné finanční výhody výměnou za poskytnutý kapitál. Investiční fondy (14 %) jsou rovněž zajímavým finančním zdrojem developerských projektů, zejména těch většího rozsahu. Tyto fondy se specializují na nemovitostní trh a poskytují finanční prostředky pro projekty, které splňují jejich investiční kritéria. Další a nejčastější z mnoha možností je financovat projekt z vlastních zdrojů (83 %). Při financování projektu se často využívá více kombinací těchto možností.

Jaké zdroje financování developerských projektů obvykle využíváte?



Štěpán Křeček

ekonomický poradce premiéra ČR a hlavní ekonom společnosti BH Securities a.s.

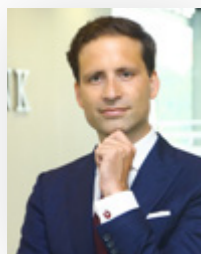
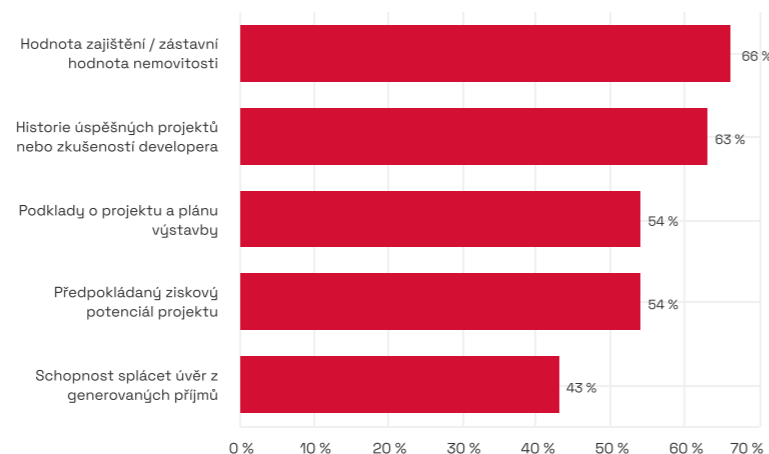
Je dobré připomínat zajímavý fakt, že bytová výstavba stojí na soukromých investorech. Přitom srovnáme jejich zisk s příjmem státu z bytové výstavby. Kdybychom sečetli náklady developerů, kteří museli všechno vymyslet, mobilizovat veškerý kapitál, zařídit výstavbu od přípravy území až po samotnou realizaci výstavby a marketingové náklady na doručení bytů občanům, tak jejich zisk je násobně menší, než je příjem státu ve formě daní a odvodů. Z hlediska státního rozpočtu je proto zájem státu stavět a státní orgány by měly přehodnotit některé zbytečné regulace, které výstavbě překážejí.

BANKY ZAJÍMÁ HODNOTA NEMOVITOSTI A HISTORIE ÚSPĚŠNÝCH PROJEKTŮ

Pro úspěšné získání úvěru na developerský projekt je třeba projít pečlivým sítím bankovního hodnocení. Banky kladou důraz na několik klíčových faktorů, které ovlivňují rozhodnutí o poskytnutí finančních prostředků pro tento specifický typ projektů v oblasti nemovitostí. Nejvýraznějším kritériem je podle dotázaných

developerských společností hodnota zajištěné nemovitosti (66%), historie úspěšných projektů nebo zkušeností developera (63%), podklady o projektu a plánu výstavby a předpokládaný ziskový potenciál projektu (54 %). Dalšími kritérii jsou například schopnost splácet úvěr z generovaných příjmů nebo úroveň předprodeje či předpronájmů.

Jaká kritéria banky nejčastěji vyžadují pro poskytnutí úvěru na developerský projekt?



Lukáš Kovanda

hlavní ekonom společnosti TRINITY BANK a.s.

Vnímáme růst úrokových sazeb, ale nikoli žádné fatální ochromení dostupnosti financování.



Jiří Maršálek

ředitel společnosti PROPERITY, s.r.o.

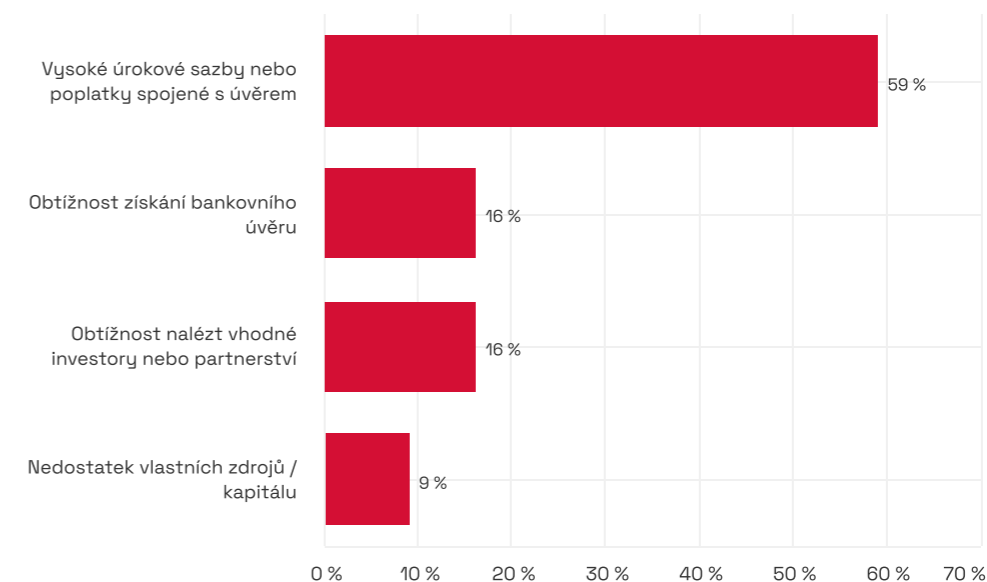
Dostupnost financování vnímám velmi negativně. Banky mají přímý vliv na blahobyt společnosti a rozvoj. Celé prostředí a procesy u bank pro získání financování jsou však stále náročnější a složitější, ke konci loňského roku 4 z 5 největších bank v ČR prakticky přestaly financovat nemovitostní trh. Pro společnost s historií a zkušenostmi je úvěr i při složitých podmínkách možné získat, samozřejmě za dražších podmínek. Začínající či nepřilíš zavedené společnosti mají však podmínky velmi obtížné.

VYSOKÉ ÚROKOVÉ SAZBY JSOU STÁLE NEJVĚTŠÍ OBTÍŽÍ

Získání finančních prostředků pro investiční projekty představuje pro mnoho developerských společností jednu z největších výzev. Jednou z klíčových obtíží jsou vysoké úrokové sazby nebo poplatky spojené s úvěrem (59 %). Financování skrze úvěry, které mají vysoké úrokové sazby, zapříčiňují vyšší finální cenu, kterou zaplatí konečný spotřebitel. Dalším problémem je celková obtížnost získání bankovního úvěru (16 %), kdy developer musí splňovat mnohé podmínky, například potřebuje zprávu nezávislého bankovního monitoringu o projektu nebo smluvně zavázané klienty. Dalším problémem při získávání financí na projekt je nalézt vhodného investora či investiční skupinu (16 %), která

bude ochotna věnovat potřebný kapitál. To může vyžadovat náročné jednání, důvěryhodnou prezentaci projektu a pevné přesvědčení o jeho potenciálu a rentabilitě. Nedostatek vlastního kapitálu trápí pouze menší část respondentů, zhruba jednu desetinu dotázaných (9 %), kde se často musí developerská společnost uchýlovat ke kombinaci cizích zdrojů. Navíc se developerské projekty často potýkají s nepředvídatelnými situacemi, jako jsou změny v regulačním prostředí, náročné stavební procesy či nestabilní trh nemovitostí. Tyto faktory mohou způsobit časové a finanční prodlení, což zvyšuje náklady projektu a komplikuje získávání financí.

Největší výzvy nebo obtíže při získávání finančních prostředků pro developerské projekty



Lubor Hoďánek

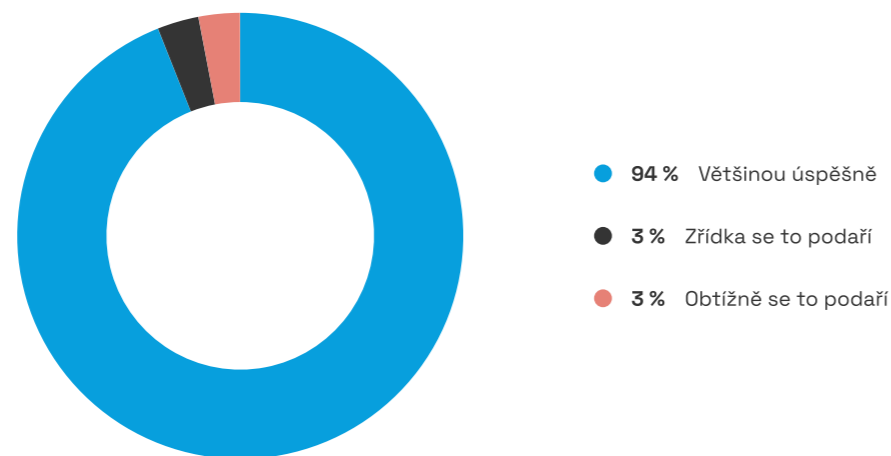
člen představenstva společnosti VPÚ DECO PRAHA a.s.

Dle informací co mám, jsou banky obezřetnější. Ale dlouhodobě si nemohou dovolit výpadek výnosů z financování developerských projektů. Bude tedy nutná, předpokládám, daleko větší individualizace poskytování úvěrů klientům.

DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI NEMAJÍ PROBLÉM SE ZÍSKÁNÍM KAPITÁLU

Některé developerské společnosti dokážou získat potřebné finanční prostředky relativně rychle a snadno. Jejich projekty jsou atraktivní, zajímavé pro investory a věřitele, a většinou se pohybují v oblasti s velkým tržním potenciálem. Tito developeři mají většinou dobře vytvořené obchodní plány a skvělé prezentace, což jim umožní rychlé zabezpečení potřebného kapitálu. (94 %). Na druhou stranu existují developeři, kteří se potýkají s mnoha překážkami. Jejich projekty mohou být inovativní, ale mohou se pohybovat v méně atraktivních oblastech nebo narážet na konzervativnější investory. Pro tyto developery může získání finančních prostředků trvat delší dobu a vyžadovat větší úsilí.

Jak často se Vaší společnosti podaří získat finanční prostředky z cizích zdrojů pro své projekty?



Marcela Fialková

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

Dobrým krokem bylo zrušení limitu DSTI, tedy výše splátek dluhu v poměru k čistému měsíčnímu příjmu. Část žadatelů, kteří kvůli limitu na hypotéku nedosáhli, tak nyní na trh přišla. Vyšší poptávku ale stále brzdí relativně vysoké úrokové sazby. Ty se pohybují nad šesti procenty, což je výrazně více než před dvěma lety, kdy byly třetinové.



Viktor Peška

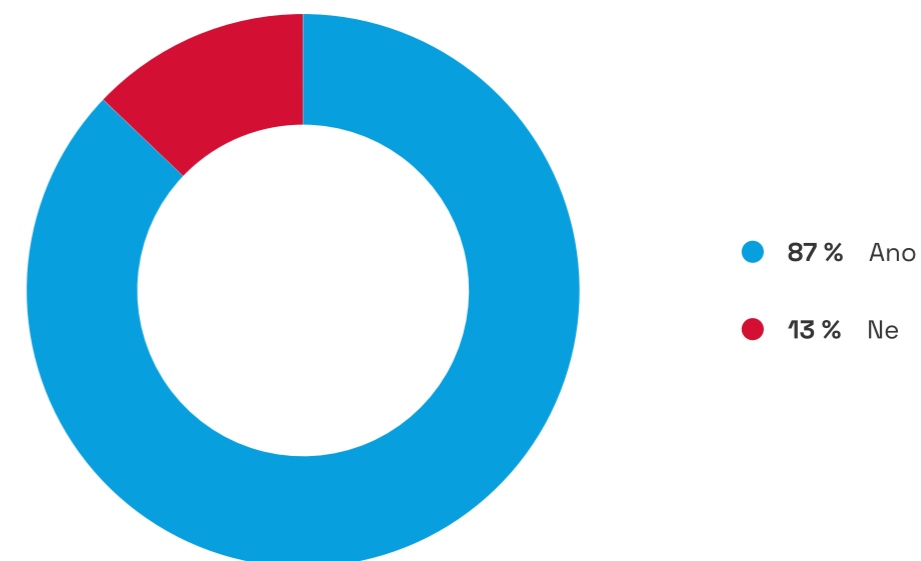
obchodní ředitel společnosti CRESTYL real estate, s.r.o.

Financování je v současnosti méně dostupné a je vidět, že poskytovatelé financování jsou opatrnější, vybíravější a upřednostňují projekty partnerů, s nimiž mají pozitivní zkušenost z minulosti.

PRO BANKY JE DŮLEŽITÉ DOLOŽIT GENEROVÁNÍ PŘÍJMŮ

V první řadě banka analyzuje stabilitu a předvídatelnost příjmů z developerského projektu. To zahrnuje zhodnocení plánovaných prodejních výnosů, nájmu či jiných příjmů, které by mohly pokrýt splátky úvěru. Čím jasnější a konzistentnější jsou tyto příjmy, tím větší má developer šanci na získání úvěru. Podle většiny dotázaných developerských společností (87 %) banka posuzuje schopnost developera splácet úvěr z generovaných příjmů.

Posuzuje banka schopnost developera splácet úvěr z generovaných příjmů?



Michal Vacek

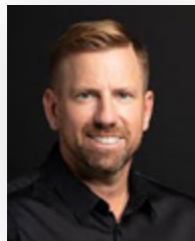
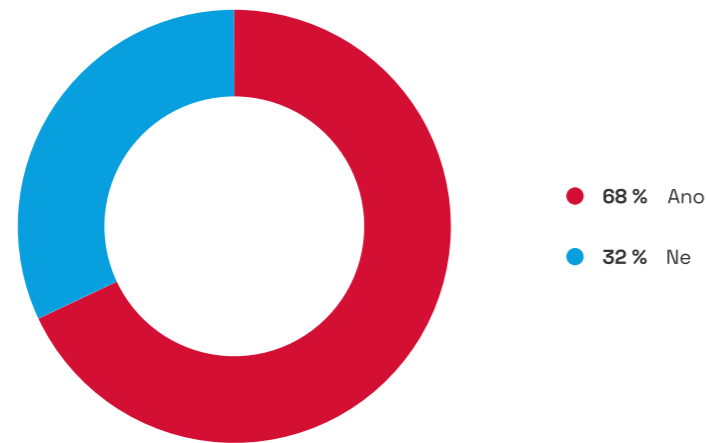
výkonný ředitel společnosti CEEC Research s.r.o.

Financování bydlení leží na bedrech developerů a soukromého kapitálu, ale investiční projekty vedle inflačních tlaků zatěžuje také vyžadování kontribučních poplatků ze strany obcí na dofinancování veřejné infrastruktury. Obce ale často nemají na výběr. Současné nastavení rozpočtového určení daní nemotivuje k tomu, aby nebraly rozvoj nového bydlení jenom jako další velkou zátěž pro svoje rozpočty. Přitom podle zprávy kontrolního úřadu je leží na účtech měst a obcí finanční prostředky v hodnotě přes 400 miliard, které by měly být do infrastruktury investovány. Podle 57 % developerů je nedostatečná úroveň občanské vybavenosti brzdou rozvoje bydlení a překážkou pro plánované projekty.

KRITÉRIA PRO POSKYTNUTÍ ÚVĚRU BY SE MĚLA ZJEDNODUŠIT

Banka pečlivě zkoumá různé aspekty, aby se ujistila, že úvěr je poskytnut zodpovědně a s nadějí na úspěšnou návratnost. Na druhou stranu jsou bankovní kritéria pro poskytnutí úvěru na developerské projekty leckdy zbytečně složitá. Pro zjednodušení jsou dvě třetiny dotázaných developerských společností (68 %). Zbylá třetina dotázaných (32 %) si myslí, že bankovní kritéria pro získání úvěru na developerské projekty není potřeba zjednodušit.

Myslíte si, že by se měla bankovní kritéria pro poskytnutí úvěru na developerské projekty zjednodušit?



Michal Macek

CEO, EVROPA development group a.s.



Se vstřícností od bank problémy nemáme vzhledem k naší dlouhé historii. Ovšem s ohledem na aktuální úrokové sazby úvěry na development nečerpáme, vyjma investičních nákupů určených k dalšímu pronájmu, nikoliv k prodeji, kde využíváme financování v eurech, a i když i tam úroky stoupají, jsou stále o hodně nižší než financování v korunách.



Pavel Malyshev

jednatel společnosti PRECO GROUP s.r.o.



Financování developerských projektů je v dnešní době dost nepředvídatelná, a proto riziková aktivita a finanční instituce se zavazují do nových projektů s určitou opatrností. Stavebnictví je tahounem ekonomiky státu a základní generátor daně z přidané hodnoty, a je potřeba se na to dívat právě z tohoto úhlu pohledu a naopak zvyšovat objemy investic do nových projektů.



František Šudřich

výkonný ředitel společnosti Impera Styl, a.s.



Podmínky pro financování projektů se bezesporu zpřísnily. Banky jsou opatrné jak z hlediska vlastních zdrojů v projektu, tak z hlediska předprodejů. Banky se také více zajímají o spolehlivost generálního dodavatele stavby. O kvalitní projekty je mezi bankami ale nadále zájem a jistota stabilního a zkušeného developera je pro řadu finančních institucí zárukou nízké rizikivosti projektu.

03

CHYTRÁ A ZELENÁ MĚSTA

Chytrá a zelená města jsou investiční koncepty, které se zaměřují na vytváření udržitelných a efektivních měst, která lépe zohledňují životní a energetické potřeby obyvatel a snižují negativní dopady na životní prostředí. Tyto koncepty se stávají stále důležitějšími v reakci na rychlý růst městské populace a zhoršující se environmentální problémy. V dnešním světě, kde cirkulární ekonomika a udržitelnost zaznamenávají rostoucí prioritu ve společnosti, se stává důležitým prvkem i v oblasti developerských projektů.

UDRŽITELNOST VÍTĚZÍ U 85 % DOTÁZANÝCH

Chytré město je takové, které využívá moderní technologie a digitalizaci pro zlepšení kvality života svých obyvatel. Chytrá města sbírají data z různých senzorů a IoT zařízení, aby monitorovala různé aspekty, jako jsou doprava, energetická účinnost, bezpečnost a kvalita ovzduší. Chytrá města se snaží optimalizovat dopravní systémy, což zahrnuje inteligentní dopravní světla, sdílenou mobilitu a podporu pro elektrická vozidla. Chytrá města akcentují energetickou úspornost budov a infrastruktury, například pomocí energetického managementu a obnovitelných zdrojů energie.

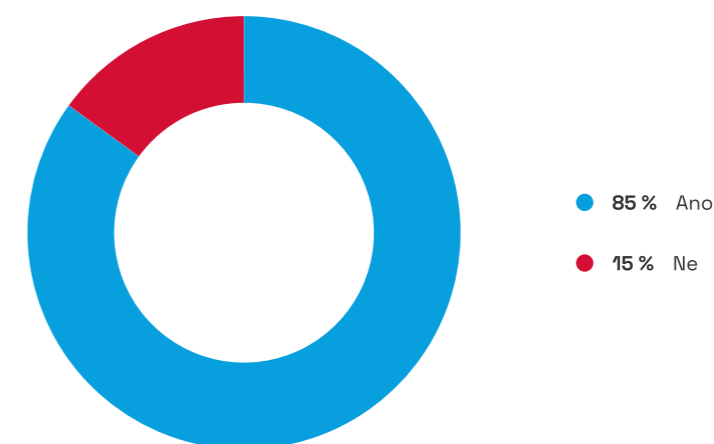
Zelená města jsou investiční koncept, který klade důraz na ochranu životního prostředí a udržitelnost. Jsou spojena s investicemi do zelené infrastruktury, jako jsou parky, zahrady a stromy, které zlepšují kvalitu ovzduší a poskytují obyvatelům lepší místo pro život a odpočinek. Snaží se současně omezit emise skleníkových plynů podporou veřejné dopravy nebo cyklistických tras. Investují do energetické účinnosti v budovách. Kládou důraz na recyklaci a správu odpadů, což snižuje negativní dopady na životní prostředí.

Spojení těchto dvou konceptů, chytrých a zelených měst, mohou developeři ve spolupráci se samosprávami přispět ke vzniku městských částí, které budou ekologicky šetrné, energeticky efektivní, a zároveň nabízejí vysokou kvalitu života svým obyvatelům. Tyto trendy mají za cíl zlepšit život v městských oblastech a přispět k ochraně životního prostředí.

Výzvou však zůstává realizační náročnost takových projektů a také údržba těchto chytrých technologií a zelených opatření, která se může prodrazdit a způsobit finanční nedostupnost takového bydlení. To si uvědomují také zástupci samospráv, kterým údržba veřejných prostranství a provoz technologií generuje mandatorní výdaje. To však nezmenšuje důležitost investování do kvality veřejného prostoru, která má významný vliv na atraktivitu a úspěch developerských projektů. Je třeba hledat rovnováhu mezi udržitelností, inovací a finanční efektivitou.

Současná města jsou významným producentem emisí skleníkových plynů a velkým spotřebitelem energie. Bytová výstavba ve městech zcela stojí na bedrech soukromých investorů, proto je pro společnost důležité vědět, jak developeři uvažují, jak chtějí v metropolích zlepšit kvalitu života jejich obyvatel. Hlavní město Praha v roce 2019 vydalo klimatický plán do roku 2030, přičemž si dalo za cíl snížit emise CO₂ o 45 % do roku 2030. Bez spolupráce developerů nebudou vznikající adaptační strategie měst na klimatickou změnu fungovat. Poměrně vysoké číslo, 85 % dotázaných českých developerů, se zařazení prvků modro-zelené infrastruktury a udržitelnosti ve veřejných prostorech do svých projektů nebrání. Tuto vizi naopak při svých plánech nesdílí 15 % dotázaných developerů.

Berete ve svých projektech v úvahu udržitelnost a zelená opatření při plánování a výstavbě veřejného prostoru?





Petr Hladík

ministr životního prostředí ČR

Jsem velmi rád, že se v České republice čím dál častěji daří realizovat modro-zelená opatření ve veřejném prostoru. Nesmíme zaspát v adaptačních a migračních opatřeních nejen v krajině, ale i ve městech. Aktuálně jsou otevřeny dvě výzvy, kde podporujeme komplexní úsporné projekty na veřejných budovách. V nich řešíme nejen snížení jejich energetické náročnosti, ale zároveň i využití obnovitelných zdrojů energie, zvýšení kvality interiéru těchto budov, či posílení jejich schopnosti adaptovat se na změnu klimatu. V závislosti na kvalitě projektu a jeho úspornosti může žadatel čerpat dotaci s mírou podpory od 40 do 70 procent. Díky tomu mohou školy, nemocnice, obecní úřady či další veřejné budovy

získat finanční prostředky na zateplení, modernizaci vnitřního osvětlení, instalaci fotovoltaiky, zelené střechy i systém pro zachytávání, úpravu a rozvod srážkových a šedých vod nebo dobíjecí stanice pro elektromobily a další. Další podporu pak finalizujeme z financí z Modernizačního fondu. Výzvy plánujeme vyhlásit na přelomu září a října. První výzva cílí na podporu výstavby budov mateřských, základních a středních škol v pasivním energetickém standardu, nebo jako plusových budov, tedy maximálně úsporných. Další výzva se týká snížení energetické náročnosti veřejných budov na území hlavního města Prahy. Třetí výzva se stejným způsobem zaměří na památkově chráněné či architektonicky cenné budovy.



Petr Kulhánek

hejtman Karlovarského kraje

Udržitelnost ve výstavbě je jednoznačně důležitým směrem, jelikož to znamená vyšší míru zodpovědnosti stavebníka za své chování vůči společnosti. Dle našeho názoru nejde pouze o tzv. modrozelená opatření nebo uhlíkovou stopu, ale o celkový pohled na umístění stavby ve fyzickém a sociálním prostředí. Každá stavba veřejné správy nějak ovlivňuje veřejný prostor a ten by měla ovlivňovat v pozitivním slova smyslu. Karlovarský kraj se snaží většinu velkých plánovaných investic připravovat v souladu s principy udržitelné výstavby. Jedním z požadavků kraje při tvorbě většiny projektových dokumentací je získání minimálně bronzového certifikátu SBToolCZ.



Ondřej Prokop

zastupitel hlavního města Prahy a MČ Praha 11

Udržitelnost je komplexní pohled na rozvoj města v moderním pojetí. Na jedné straně musí být udržitelnost z pohledu výstavby – tedy v maximální možné míře využívání re-materiálu, minimalizace energetické náročnosti jak při výstavbě, tak v životním cyklu budovy, a zapojení udržitelných zdrojů energie. Také ale musíme myslet na energetickou udržitelnost toho všeho. Tedy udržitelnost a ekonomika udržitelnost musí jít ruku v ruce. A jako společnost musíme dobře vážit – se selským rozumem – co ještě dává smysl, a co je již mimo realitu. Měli bychom vytvářet prostor a motivaci pro inovace, které udržitelnosti přijdou v ústřety. Dnes je mnohdy tlak na udržitelnost tak extrémní, že není technologicky či finančně možné požadavky naplnit. Odstrašujícím případem může být kupříkladu oprava Barrandovského mostu, kde se nečekaně a v rozporu s původním projektem použil 10x dražší vysokopevnostní beton. V původním projektu se s ním však nepočítalo, v důsledku čehož dobře nepřilnul s okolními povrchy a musel se provrtat tisíce vrty a přišroubovat ke konstrukci, což stavbu nejen prodražilo, ale i snížilo očekávanou delší životnost slibovanou extrémně

drahým novým typem betonu. Tak, jak tomu v ČR bývá. Vše přijímáme tiše, nesnažíme se hledat vlastní cesty, smysluplná řešení. Požadavky, které přichází z EU prostě jen přeložíme a trváme na nich, aniž bychom přemýšleli o tom, jak se k nim dostaneme. To je zásadní rozdíl od našich sousedů, kteří se v EU domlouvají na národních specifikách. V celém procesu chybí koncepce. Proto chybí porozumění lidí a podpora. Proto děláme „individuální akce“, kterými se snažíme dokázat, jak jsme dobří. Nové školy se staví s důrazem na maximální energetickou pasivitu, v dopravní infrastruktúře se někde objevují nové materiály. Ale například v nastavení veřejné sféry směrem k udržitelnosti je zmatek a chaos. Třeba minulý týden jsem zjistil, že Praha a Dopravní podnik na nově stavěném Dvoreckém mostu využívá místo moderních protihlukových výztuží tramvajových kolejí z recyklátu, opět staré neekologické řešení, které má dokonce nižší životnost a v Německu už ho nikde nevyužívají. Když chybí jasná metodika a předpisy v tomto směru, je to vždy o lidech a jejich vzdělání a odpovědnost a na tom máme oproti západu hodně co dohánět.



Tomáš Portlík

starosta městské části Praha 9

Modro-zelená infrastruktura je cesta, jak udržet vodu ve městech, kvalitu života a v konečném důsledku nízké ekonomické náklady života ve městě. Jako příklady z Devítky mohu uvést vytváření meandrů na říčce Rokytky, vytvoření nové vodní plochy v parku zahrádky nebo zatím nedokončené zachytávání dešťových vod z metra stanice Střížkov a vytvoření tak nové odpočinkové zóny v prostoru prodlouženého parku přátelství. Z tohoto důvodu jsme hodně investovali do výkupu zelených ploch pro rozvoj parků, tak pro zachování zeleně.



Petr Hlaváček

náměstek primátora hl. m. Prahy

Udržitelnost je jednou z hlavních vizí, které máme pro budoucnost Prahy. Naše metropole je jedno z nejkrásnějších měst Evropy, proto preferujeme ji rekonstruovat spíše než cokoli zbytečně bourat – a když už bourat, tak pro to musíme mít zásadní důvody. Při výstavbě by se měl klást důraz na použití moderních přístupů, pasivní energetickou náročnost a možnost moderní stavby v budoucnu transformovat poté, co skončí jejich původní účel (například přestavba z kancelářské budovy na bytové jednotky). Chceme, aby se metropole stala městem krátkých vzdáleností, kde obyvatelé najdou bydlení, obchody a služby, ale také školy, komunitní a kulturní centra i sportoviště ve vzdálenosti ideálně do patnácti minut. Zároveň se zaměřujeme na ekologický způsob dopravy a jeho rozvoj. Aktuálně stavíme hned několik nových tramvajových tratí: například Praha 5 se dočká trati do Slivence přes Barrandov, na Prahu 4 přibude trať do Libuše a na Nové Dvory. Výstavba je právě na Praze 4 úzce spjatá s budováním nové linky metra D. U těchto projektů myslíme i na jejich návaznost, takže v místech nových tramvajových zastávek vzniknou i kvalitní přestupní body

pro co nejpohodlnější dopravu obyvatel. Jako město si uvědomujeme, že nakládání se srážkovou vodou je nutné přizpůsobit stavební procesy. A to nejen staveb nových, ale i u změn odvodnění ve stávající zástavbě. Chceme, aby nové zásady pro stavbu respektovaly, že na údržbu nenáročně spojení vody a zeleně je prioritou. Město přijalo Strategii adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu a klimatického závazku, kde je náš postoj jasný. Chceme dlouhodobě zvyšovat odolnost Prahy vůči změnám klimatu a podnikat kroky, které mimo jiné pomůžou město ochlazovat – to vše s cílem, aby se Pražanům lépe žilo. V praxi se nám modrozelená opatření realizovat daří. Příkladem může být například chystaná revitalizace Terminálu Smíchov, která počítá s rozsáhlým využitím modrozelených prvků v Nádražní ulici. Také víme, jak správně vracet stromy do ulic, už několik let máme platné a v praxi používané standardy pro plánování a péči o uliční stromořadí. Ty představují souhrn nezbytných zásad pro kvalitní plánování, výsadbu i péči o stromy ve městě a jsou závazné pro všechny městské organizace, které se stromy pracují.



Jiří Svoboda

generální ředitel Správy železnic

Téma udržitelnosti ve výstavbě je téma, kterému se aktivně věnujeme, protože se významně promítá do snižování emisí a řešení úsporných energií. V rámci našich projektů se snažíme uplatňovat moderní trendy a využívat technologie, které umožňují výrazně snížit energetickou náročnost objektů a prvků na železniční infrastruktúře. Kromě hledání technologií jde i o materiálové vstupy včetně recyklace materiálů.

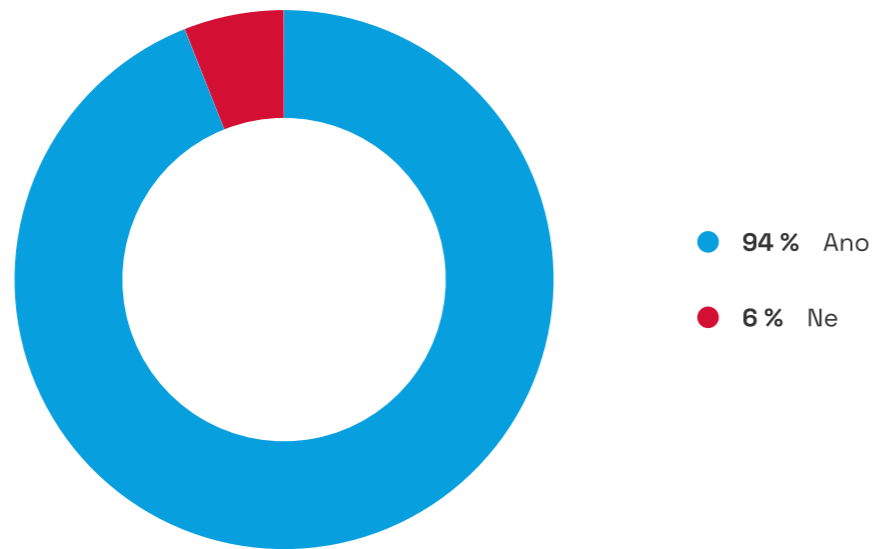
V současné době je pro nás jedním z klíčových témat i elektrizace a konverze stávající železniční sítě, která má jednoznačný a pozitivní přínos pro snížení emisní zátěže. Železniční doprava se tím stává lídrem v ekologické a udržitelné veřejné dopravě. V tomto směru máme ambici v následujících deseti letech elektrizovat více jak 2500 km tratí. Jsme připraveni i na téma zavádění vodíkové trakce, které se aktuálně v oblasti bezemisní dopravy otevírá.



VĚTŠINU PROJEKTŮ DOPLŇUJÍ ZELENÉ PLOCHY

Zelené plochy, jako například parky, veřejné zelené prostranství a podobně, jsou dnes běžnou součástí projektů u většiny developerů (94 %). Taková prostranství mají za úkol zlepšit kvalitu ovzduší, regulovat teplotní výkyvy či zvyšovat samotnou atraktivitu daných lokalit. Naopak plány pro vytváření zelených ploch nereflektuje pouze 6 % dotázaných.

Máte plány na vytvoření zelených ploch, parků nebo veřejných prostranství ve vašich developerských projektech



Ondřej Boháč

ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy

IPR považuje udržitelnost ve výstavbě za nezbytnou cestu, kterou je třeba nadále sledovat. Proto se ve své činnosti snažíme zohlednit všechny dostupné odborné poznatky, či k jejich vzniku sami přispíváme. Příkladem může být standard stromořadí (plným názvem „Městský standard pro plánování, výsadbu a péči o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu“), který jsme připravili s týmem renomovaných odborníků právě proto, aby byla stromořadí ve veřejném prostoru zakládána udržitelným způsobem a mohla plnit své funkce delší dobu, než tomu často bylo doposud. Standard kladně přijala odborná veřejnost a o jeho využití projevilo zájem několik českých měst. S Brnem a Mostem nyní jednáme o poskytnutí příslušné licence. Díky tomu, že vedení hl. m. Prahy standard v roce 2021 schválilo a

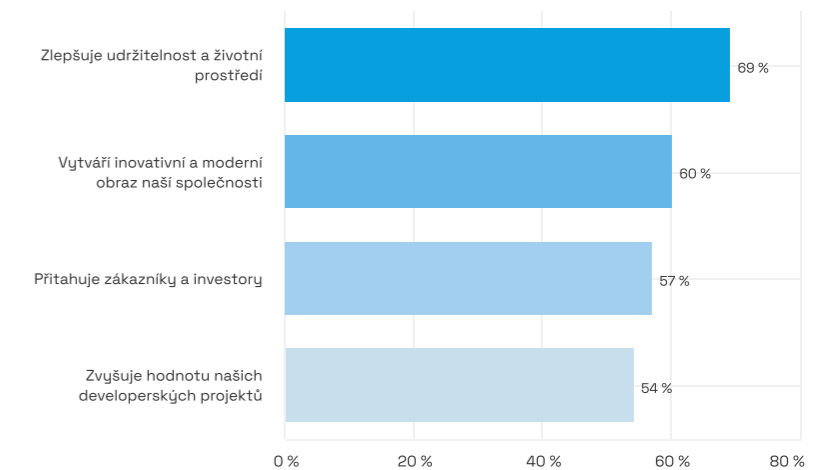
přijalo za svůj, daří se jeho zásady postupně promítat také do konkrétních projektů města. V tomto ohledu považujeme za dobrou spolupráci s TSK Praha, která má podstatnou část veřejných prostranství a stromořadí v Praze ve své správě. Standard je také promítán do rozhodovací praxe města prostřednictvím Pražských stavebních předpisů.

Dalším příkladem může být zapojení IPR do implementačních plánů pro Strategii adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu. Udržitelnost se také snažíme prosadit prostřednictvím různých studií, které se na území Prahy zpracovávají, ať už jde o studie pořizované vlastními subjekty města nebo o studie pořizované soukromým sektorem, k nimž se jako koncepční pracoviště města vyjadřujeme.

CHYTRÁ A ZELENÁ MĚSTA ZVYŠUJÍ HODNOTU PRO INVESTORY

Chytrá a zelená města jako investiční koncept volí developéři se zájmem o zlepšení udržitelnosti výstavby a životního prostředí, na tom se shoduje 69 % dotázaných developerů. Podle tří pětina dotázaných developerů (60 %) by mohla chytrá a zelená města vytvářet inovativní prostor a moderní bydlení. Nadpoloviční většina si také myslí, že si takové projekty ve městech lépe najdou své investory (57 %) a zvýší hodnotu samotného developerského projektu (54 %).

Jaký je podle vás význam chytrých a zelených měst ve vaší činnosti?



Jan Sadil

CEO, JRD Group a.s.

V našich projektech se zaměřujeme na snižování energetické spotřeby, zadržování a využívání dešťové vody, omezení přehřívání zástavby a rozšiřování biodiverzity. Například na našem projektu Green Port Strašnice máme 900 m2 zelených střeš z rozchodníků, retenční nádrží o objemu 35 tisíc litrů, distanční dlažbu s velkými spárami či třeba zatravnovací dlaždice. Je to součást filosofie naší firmy, tedy pro nás nic nestandardního.



Viktor Peška

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

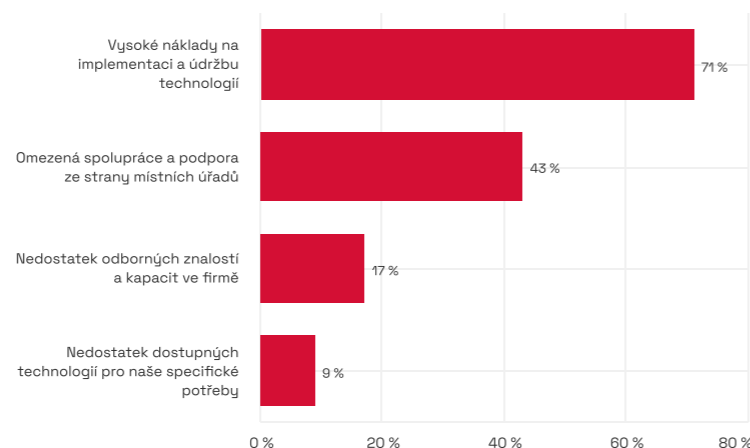
Všechny naše nově zahajované projekty kladou důraz na veřejný prostor a zeleň v něm, a tím pádem i na modro-zelenou infrastrukturu. Každý projekt má svá specifika a svůj modro-zelený „signature“ prvek, např. v brněnském Dornychu je to využívání zastřešovacích prvků náměstí jako trychtýřů k zachycování dešťové vody do podzemních nádrží a její následné využití pro postupné zavlažování zelené fasády a okolní zeleně, v Hagiboru je to princip propustnosti celého území přes kamennou dlažbu a skladba podloží pod ní, tak, aby se voda dostávala všude tam, kde jí bude potřeba. Samozřejmostí jsou zelené střechy všude, kde to lze, vlastní studny, ale i další prvky.

REALIZACE CHYTRÝCH TECHNOLOGIÍ A ZELENÝCH OPATŘENÍ SE MŮŽE PRODRAŽIT

Necelé tři čtvrtiny dotázaných (71 %) si myslí, že realizace chytrých technologií a údržba modro-zelených prvků vyžaduje vysoké investiční náklady. Budoucí zájemci o takové bydlení se budou rozhodovat, zda zaplatí na začátku sice větší finanční prostředky, ale získají za to vyšší životní komfort a nižší energetické a další provozní náklady na takové bydlení. Překvapivým zjištěním je, že necelá polovina dotázaných

developerů nevidí plnou podporu a dostatečnou spolupráci ze strany místních úřadů a samospráv (43 %). Menší část dotázaných je zase toho názoru, že překážkou k zařazení zelených prvků do developerských projektů může být nedostatek dostupných technologií či nedostatek odborných znalostí a kapacit ve společnosti.

Jaké jsou podle vás největší výzvy spojené s implementací chytrých a zelených technologií ve veřejném prostoru ve vašich projektech?



Marcela Fialková

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

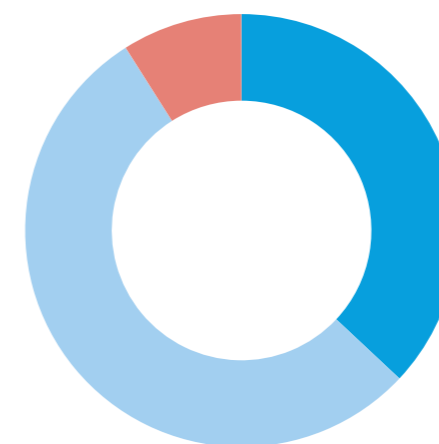
V kancelářských budovách a logistických areálech tlačí na vysoký environmentální standard nájemci, kterým pronájem nebo koupě budovy s vysokým stupněm certifikace BREEAM pomáhá snižovat jejich vlastní emise CO₂. U bytů je nástup poptávky po šetrných opatřeních pomalejší, protože zvyšuje cenu už tak drahých nemovitostí. I u bytů ale zavádíme moderní formy šetrného vytápění tepelnými čerpadly a další efektivní opatření. Ve velkých projektech se zaměřujeme především na hospodaření s vodou. Například náš čerstvě dokončený logistický areál na D1 u Ostředku zásobujeme ze tří čtvrtin pitnou vodou, kterou vyrábíme přímo v naší úpravně z dešťové vody, kterou zachytáváme na jedné ze

střech. Je to zcela unikátní řešení, které uspoří 8700 m³ pitné vody ročně. Na dalším našem areálu plánujeme využití dešťovky jako šedé vody. Na střechách obou našich areálů jsme chtěli instalovat solární elektrárnu, ale na Ostředku se nám ji nepodařilo prosadit s ohledem na stav energetické sítě v okolí, která by nebyla schopna vyráběný výkon přenést. Věříme, že na D5 u Přehýšova, kde bychom byli schopni vyrábět ještě mnohem větší množství elektřiny, až 12 MW v peaku, bude situace lepší. Jednáme i o tom, abychom mohli nájemcům zajistit do areálu také železniční vlečku na blízký koridor.

JAKÝ VLIV MÁ KVALITA VEŘEJNÉHO PROSTORU NA ATRAKTIVITU PROJEKTU?

Podle dotázaných developerských společností (37 %) má veřejný prostor a kvalita jeho provedení v projektu klíčový vliv na atraktivitu projektu. Nadpoloviční většina (54 %) respondentů je toho názoru, že kvalita veřejného prostoru na atraktivitu projektu sice vliv má, ale nejedná se o zásadní faktor. Pouze malé procento dotázaných (9 %) se domnívá, že tento faktor má na atraktivitu projektu minimální vliv.

Jaký vliv má veřejný prostor a jeho kvalita na hodnotu a atraktivitu vašich developerských projektů?



- 37 % Silný vliv – klíčový faktor pro hodnotu a atraktivitu projektů
- 54 % Nějaký vliv – má určitý dopad na hodnotu a atraktivitu projektů
- 9 % Minimální vliv – není to zásadní faktor pro hodnotu a atraktivitu projektů



Michal Vacek

výkonný ředitel společnosti CEEC Research s.r.o.

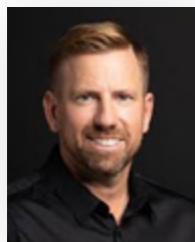
Pro společnost je důležité vědět, jak developeři uvažují, jak chtějí v metropolích či menších obcích zlepšit kvalitu života jejich obyvatel. Nemovitosti jsou zodpovědné za 40 % celosvětových emisí oxidu uhličitého. Bez spolupráce developerů nebudou vznikající adaptační strategie měst na klimatickou změnu fungovat. Je proto velmi důležité, aby se podařilo najít společnou řeč mezi developerem a samosprávou města při plánování výstavby a opatření ve veřejném prostoru.



Pavel Malyshev

jednatel společnosti PRECO GROUP s.r.o.

V našich projektech se snažíme umístit elementy modro-zelené infrastruktury, pokud to jde, zelené střechy nebo výsadba stromů a zelené patio/vnitroblok s částečným zachycením srážkové vody jsou naším standardem.



Michal Macek

CEO, EVROPA development group a.s.



Zaměřujeme se nejvíce na využití vody, tak abychom v co největší míře využívali dešťovou vodu. Dále se snažíme používat v projektech zelené střechy apod. Opatření na snížení spotřeby energií jsou dnes samozřejmostí. Jako problém vnímáme u našich projektů zejména přípravu na nabíjení elektromobilů, kdy narážíme na nedostatečnou kapacitu elektrické sítě a pomalé vyřizování případného navýšení.



Jiří Maršálek

ředitel společnosti PROPERITY, s.r.o.



Snažíme se integrovat prvky modro-zelené infrastruktury do projektů, jako jsou retenční dešťové vody, zpětná zálaha, vodní prvky a zelené střechy. Spolupracujeme s místní samosprávou pro komplexní výsledky.

Při nasazování narážíme na praktické výzvy. Propojení konstrukce a zelených prvků spolu s fotovoltaikou není snadné a přináší to zvýšené náklady na pořízení a údržbu.



František Šudřich

výkonný ředitel společnosti Impera Styl, a.s.



Dlouhodobě v našich projektech klademe důraz na zeď a přírodě blízká řešení. Dostatek vzrostlé zeleně a stromů jsou nejen výrazným benefitem pro obyvatele lokality, ale pomáhají také udržovat příjemné městské mikroklima a zadržují vodu v krajině. V lokalitě Sadová v Brně jsme například nedávno vysázeli stromovou alej a park u nového dětského hřiště. Usilujeme také implementaci zelených střech do všech našich projektů s důrazem na udržení vody v lokalitě a snížení odvodu srážkových vod do kanalizace. Jsme signatáři Memoranda o snížení emisí CO2 a ve spolupráci s městem Brnem se tuto vizi v našich projektech snažíme naplňovat.



Realizace projektu společnosti CENTRAL GROUP a.s.– Tesla Hloubětín



Realizace projektu společnosti CENTRAL GROUP a.s.– Parková čtvrť

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
Vršovice (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



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. Připravuje 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



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.

Jsmo 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
- líčkové cihly Terca a pálená dlažba Pentor
- 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



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.

Lazaretní 925, 615 00
Brno-Židenice

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



VeaCom s.r.o.

Společnost Veacom se zabývá on-line aukcí vyřazené techniky a vozidel od nejvýznamnějších firem v oblasti stavebnictví, těžby, energetiky a komunálu ve střední Evropě. Veacom působí na českém trhu již přes 15 let a za tuto dobu se jí podařilo vytvořit síť více než 10.000 kupujících firem v rámci celé Evropy. Hlavní výhodou prodeje vyřazené techniky přes aukci Veacom je rychlost, transparentnost, zajištění celého procesu prodeje a především, díky široké základně dražitelů, výše dosahovaných cen prodávané techniky v aukci.

Proč využít on-line aukci Veacom:

- zvýšení výnosů z prodeje
- úspora času a nákladů
- vysoká transparentnost prodeje
- zajištění administrativního servisu
- bezplatné ohodnocení techniky k prodeji
- oslovení tisíců dražitelů v tuzemsku i v zahraničí
- garance zaplacení ceny do 10 dnů od prodeje

VeaCom s.r.o.

Plzeňská 155/113,
Praha 5 – Košíře, 150 00

Ing. Jan Havel, MBA

Tel.: +420 776 180 272
E-mail: havel@veacom.cz
www.veacom.cz

Společnost ProCeram a.s.

Jste vaší inspirací již od roku 1990.

Ačkoliv je ProCeram poměrně mladou společností, naše historie sahá až do roku 1990. Dodáváme designové produkty předních světových značek z oblasti **obkladů, dlažeb i sanitární keramiky** a ostatního **koupelnového vybavení**. Naše pražská divize se zabývá navíc i dodávkami kompletního **nábytku do vašeho interiéru**. V Praze a Plzni naleznete také prezentaci **kuchyní**. V naší výrobě **TechnoArt** se zabýváme **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...

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

Společnost ProCeram a.s.

Tel.: +420 733 553 526

E-mail: hana.knezova@proceram.cz

E-shop: www.proceram-shop.cz

Web: www.proceram.cz / www.technoart.cz



NEJVĚTŠÍ
rezidenční
stavitel v ČR



STUDIE DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ H2/2023

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.