

RealityMIX MAGAZÍN

Zima 2018

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor:
**Veřejný prostor
je především
komunikace**
str. 4–6, 8

Certifikace:
**Víte, jak ekologická
je budova, v níž
pracujete?**
str. 16–19

Investice:
**Jak dobře
a bezpečně
investovat
do nemovitostí**
str. 24–29





MICROOFFICE UNIQ

Oáza klidu na práci, kdekoliv potřebujete



MICROOFFICE CUBIQ

Originální zasedací místnost s maximální mírou soukromí

www.MICROOFFICE.cz

WORKSPACE REVOLUTION

Ikonický design | Revoluční ventilační systém | Dokonale funkční akustika | Variabilita vnitřního uspořádání

SILENT **LAB**
ACOUSTICS THAT WORKS

Víte, co má společného kostel sv. Václava v Sazovicích, vodárenská věž v Opavě, domov pro seniory Grand Park v Havířově, Forum Karlín či Multifunkční gala Gong v Dolních Vítkovicích? Všechny tyto stavby zdobí tabulka, která informuje, že si ze soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit v uplynulých letech odnesly Zvláštní cenu poroty. Tedy cenu udělovanou projektu, který se nedá zařadit do standardních kategorií vyhlašovaných v rámci této soutěže. Stavby takto oceněné jsou přínosem pro místo, v němž vznikly, veřejný prostor, celou společnost či určitou komunitu. Letos se mezi držitele tohoto ocenění zařadil Pavilon A na výstavišti v Lounech. Funkcionalistická stavba z roku 1931, postavená podle návrhu Josefa Chochola a lounského rodáka Otakara Poláka, po rozsáhlé rekonstrukci nabízí nejenom krásný sál s výbornou akustikou, ale i možnost posezení v kavárně s novou terasou v parku. Lounští jsou na zrekonstruovaný pavilon náležitě pyšní a s neskrývanou pýchou si představitelé města cenu na galavečeru 20. ročníku soutěže přebírali.

Zrekonstruovaný pavilon usazený v areálu Masarykových sadů nejenomže přinesl nový prostor pro setkávání obyvatel tohoto severočeského města, ale přispěl i ke zkvalitnění veřejného prostoru. Tématu veřejného prostoru, potřebě jeho kultivace, se listopadové vydání našeho magazínu věnuje z několika úhlů pohledu – stačí si nalistovat stranu čtyři a nechat se do problematiky vtáhnout pohledem architekta Michala Šourka.



Tím však výběr témat, kterým se věnujeme, zdaleka nekončí. Vždyť letošní podzim jich přinesl přehršel. A já věřím, že si každý čtenář mezi nimi najde to své. Přeji Vám příjemné a inspirativní čtení.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka

Komerční příloha realitního portálu



Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu **Hospodářských novin dne 21. 11. 2018**
Samostatně neprodejné (MK ČR E 22172)

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.

Jsme součástí vydavatelství Economia, a.s.
Dělnická 213/12
170 00 Praha 7 – Holešovice
www.realtymix.cz

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová, hrabetova@dalten.cz

Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček

Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Inzerce: DALTEN media s.r.o.

Telefon: **+420 731 549 260**

E-mail: **info@realtymix.cz**

Titulní strana: Palmovka Open Park, vítěz 20. ročníku soutěže Best of Realty v kategorii Nová administrativní centra

Ilustrační fotografie projektů použité v této stránce:

Apartmány Padesátka, Bedřichov;
budova Knorr-Bremse, Liberec

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

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

Uzávěrka příjmu podkladů do RealityMIX MAGAZÍNU ZIMA 2018:
5. 11. 2018

RealityMIX INSPIRACE 2018 vyjde 12. 12. 2018

Xdalten MEDIA

irest.cz **kdechcibydlet.cz** **útulně.cz**

VYBÍRÁME Z OBSAHU...



Rozhovor

„Architektura je hlavně a především o veřejném prostoru. Park, cyklostezky a lavičky na jeho formování nestačí,“ říká Ing. arch. Michal Šourek.

4–6, 8

Udržitelný rozvoj měst

Žije se v Praze blaze?



14–15



Expo Real

Ohlédnutí za 21. ročníkem veletrhu komerčních nemovitostí a investičních příležitostí

21–23

Komentář

Realitní trh očima Ondřeje Boháče, ředitele IPR Praha



39



Rezidenční projekty

Horské apartmány k bydlení i pronájmu

25, 41–45

Soutěž

Které projekty si z 20. ročníku soutěže odnesly titul Best of Realty 2018?



46–49

VEŘEJNÝ PROSTOR JE PŘEDEVŠÍM KOMUNIKACE

Doc. Ing. arch. – to všechno má Michal Šourek před jménem. Neméně podstatné, tedy lépe řečeno podstatnější než tituly ovšem je, co za ním, praktikujícím architektem, stojí. A za čím si stojí.

Svůj ateliér založil už před rokem 1989, je šéfem několika společností sdružených pod hlavičkou MSG, které zaměstnávají na čtyřicet architektů, projektantů a techniků, přednáší na stavební fakultě ČVUT a věnuje se i odborné publicistice. Je také jedním ze zakládajících členů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

V neposlední řadě je člověkem, kterému není lhostejné, jak dnes vypadají česká města a jak se v nich lidem žije.



Michal Šourek

Mluví-li se v poslední době o architektuře, takřka pokaždé dojde i na veřejný prostor. Proč? Vždy se přece stavělo v nějaké struktuře, tady dům, tam ulice, zde náměstí, tady park. Proč je dnes veřejný prostor tak žhavé téma? Měli bychom si nejdříve ujasnit, o čem je řeč. Veřejný prostor v širším pojetí není jen veřejné prostranství, o kterém mluvíte vy. Veřejný prostor je i uvnitř budov – všude tam, kam vstupuje

veřejnost. Tedy v divadle, v hospodě, na výstavě výtvarného umění, ve škole. Je ale pravdou, že veřejný prostor je v diskusích často redukován na veřejná prostranství, tedy na to, co je mezi budovami. A teď k vaší otázce. Aktuální je toto téma právě nyní prostě proto, že nazrál čas. Vysvětlím: modernisti, tím míním meziválečnou architektonickou avantgardu, nastartovali proces, jehož výkladní skříň je takzvaná Athénská charta (Athénská charta je soubor zásad „moderního urbanismu“, přijatý na konferenci CIAM roku 1933, vydaný Le Corbusierem roku 1943 v Paříži. Athénská charta se stala teoretickým základem funkcionalistického urbanismu. Při 70. výročí založení Athénské charty došlo k pokusu o její přepracování a zaktualizování v novou Athénskou chartu 2003. – Pozn. red.).

A v tomto procesu architektura a architekti ztratili veřejný prostor ze zřetele. Nejvíce se to projevilo v územním plánování, ve kterém architektonický aspekt nahradilo sociální a dopravní inženýrství. Ale i v soudobé architektuře se dodnes tato ztráta orientace projevuje.

Jak?

Většina těch, kteří mají s výstavbou co do činění, je toho názoru, že když je mezi domy nějaká zeleň a ulice je dostatečně široká pro chodce, pak je celá věc zdárně vyřešena. Problém je v tom, že architektura je hlavně a především o veřejném prostoru. Ve svých počátcích, před třemi čtyřmi tisíciletími, to byla především architektura, co formovalo veřejný prostor civilizovaného člověka – tržiště, chrámy, paláce. Dnes je to jinak. Pozice fyzického veřejného prostoru zaujímá veřejný prostor virtuální – dříve knihy a noviny, dnes informační a komunikační technologie. Ukazuje se ovšem, že zejména ty zmíněné technologie, které dnes veřejnému prostoru dominují, trpí neduhy, které společnost rozkládají – zmiňme sociální bubliny, post-fakticitu ... Naproti tomu fyzický, nejčastěji urbánní veřejný prostor, je vůči takovým neduhům výrazně odolnější: proto ho společnost potřebuje. A tento prostor formuje právě architektura. Park, cyklostezky ani lavičky na to nestačí.

Laik by řekl, že architekti by se měli starat především o budovy, jejich funkčnost a vnější vzhled. Vy říkáte, že hlavním úkolem architektů je tvorba prostředí kolem budov, prostoru mezi stavbami?

Je třeba říci, že architektura jako obor dodnes postrádá nějakou obecně akceptovanou a přiměřeně vyčerpávající definici. Já dávám přednost této: architektura vytváří rozhraní mezi lidmi a světem. Nebo, chcete-li, mezi člověkem a universem. Tak například fasáda domu je rozhraní mezi mnou, který stojím

na ulici, a komunitou této budovy. Ta nezahrnuje jen ty, kteří dům obývají. Její součástí jsou všichni ti, kteří tak či onak přispěli k tomu, že ten dům vznikl. Tedy stavitel, architekt, obec, investor. Ta komunita je zakotvená ve společnosti, společnost je zase zakotvená ve světě. Fyzické rozhraní – já venku, oni uvnitř – je nakonec to méně důležité. Důležitá je role zprostředkujícího, vysvětlujícího a komunikujícího rozhraní. Architektura, artikulovaná v prvním plánu svým výrazem, tedy fasádou, zprostředkuje člověku to, co ho přesahuje: společnost, její hodnoty a její zakotvení ve světě. A pokud architektura na tuto svou misi rezignovala, pak přestala lidi oslovovat. Potom ovšem není divu, že se lidé o architekturu přestali zajímat.

Dříve tomu bylo jinak?

Jistě. Přestavte si středověkého vesničana tváří v tvář gotické katedrále. To musel být zážitek tak intenzivní, tak formativní, jaký my dnes už jen těžko zažijeme. Pěkně ho popsal Umberto Eco v románu *Jméno růže*. V těch dobách významné budovy velmi sugestivně sdělovaly své poselství – a to bylo to, co formovalo životní postoje tehdejší společnosti a její světový názor. Architektura má schopnost lidem sdělovat, jak se mají chovat, jaké životní hodnoty mají vyznávat. Veřejný prostor je zkrátka prostorem sociální komunikace. A tohle jsme strašně zanedbali. Dnes architekti ani jejich klienti veřejný prostor takto většinou vůbec nevnímají. Veřejný prostor, tedy vitální, fungující veřejný prostor ale musí vybízet k nějaké účasti, k zapojení se – to je jeho smysl, poslání i základní princip. Proto mne musí bavit, musím mít pocit, že mu rozumím, že mi sděluje něco, co jsem ochoten akceptovat a co mne – ideálně – k něčemu inspiruje.

A když ne? Nezlobte se, ale zatím jste mě nepřesvědčil, že veřejný prostor, potažmo architektura jsou tak zásadní hodnotou. Jistě je příjemné, pokud jsou k dispozici, ale bez jednoho i druhého se můžeme obejít.

Jak se říká, člověk si zvykne i na šibenici. Ale současná společnost je takřka posedlá kvalitou života – a ta je na kvalitě veřejného prostoru závislá. Kvalita života je dnes výslednicí dvou docela triviálních faktorů: mírou investic, směřujících do komunity a jejího sídelního útvaru, a intenzitou a otevřeností komunikativního jednání jeho obyvatel. Tedy vitalitou jeho veřejného prostoru. Ekonomický přínos investic je evidentní – a funkční veřejný prostor zajistí takovou distribuci benefitů, kterou většina komunity má za spravedlivou a uspokojivou. To by měly být dva základní úkoly každé obecní správy – přilákat co nejvíce investic a zajistit kvalitní fungování veřejného prostoru.

Přiřadme k tomu, co říkáte, nějaké příklady. Špatný veřejný prostor?

Typicky jsou to moderní sídliště. Zdaleka ale nejde jen o ty známé panelákové enklávy. Současný rezidenční development na zelených loukách na tom není z hlediska kvality veřejného prostoru o nic líp. Ty domy nakonec nejsou tak špatné, ale z pohledu veřejného prostoru je to katastrofa. Veřejná prostranství těchto lokalit jsou naprosto nekomunikativní. Jsou to místa, která vás ani trochu nevybízí k nějaké reakci, natož aby poskytla prostor pro fantazii. Jiným příkladem jsou předimenzované megalomanské bulváry, v kterých si libovaly komunistické režimy. Ale pozor! Ještě dnes se setkáte s názory, že čím větší veřejné prostranství, tím lépe. Nemusím dodávat, že opak je často pravdou.

A příklad veřejného prostoru kvalitního?

Těch je také bezpočet – víceméně každé historické město, dnes zpravidla historické centrum. Nesmí se z něj ovšem stát skanzen pro turisty. Urbánní veřejný prostor má být platformou komunikativního jednání příslušníků obce: v centru Prahy či Českého Krumlova ale nic takového neprobíhá. Z kdysi autentických příběhů historických domů se stávají telenovely. A ani v rádobě ulicích rezidenčních zón – těch současných Hájů či Vyhliček – žádné příběhy nenajdete. Tady se jen spěchá domů nebo vyráží na vzduch s kočárkem.



Forum Liberec

Pokračování na str. 6 »

Žijeme v dosti pragmatické době – jak se k sobě má veřejný prostor a ekonomika?

Samozřejmě jsou bytostně spjaty. A nejde jen o roli veřejného prostoru při distribuci výnosů lokální ekonomiky, o níž jsme mluvili. Ekonomika je přece také komunikace. Někdo něco – může to být zboží, služba nebo dokonce zážitek – poskytuje někomu jinému. Je to komunikace, která je pro město životně důležitá. Dnes se zapomíná na to, že město je hlavně a především ekonomickou jednotkou. Jádrem města ostatně vždy byl veřejný prostor – obvykle tržiště. To další, co tvoří město – bydlení, rekreace, kultura – to už je jenom zásluha, výdobytek ekonomiky.

Tady vidím jistý problém. Všichni jsme vcelku uvyklí platit za budovy – ale za prostor mezi nimi?!

Podíváme-li se do historie, tržiště se financovalo samo: z trhových poplatků či poplatků za právo postavit si u tržiště dům. Dnes je to složitější, větší část hospodářského života se odehrává mimo venkovní veřejný prostor. Pokud se nám ale dobře daří, pak máme více peněz na různé potěšení a zábavu – a za to všechno obvykle také platíme. Rádi přitom utrácíme ve veřejném prostoru, který s námi komunikuje – v obchodu, v restauraci či divadle. Tato komunikace je zásadní funkcí města. Druhou rovinou komunikace, která s první úzce souvisí, je zprostředkování, mediace. Prostřednictvím veřejného prostoru mne město někam směřuje, ovlivňuje mou náladu – a tedy i ochotu ekonomické a jiné aktivity podpořit. To je další odpověď na otázku, kdo to zaplatí? Zkrátka ti, kteří ve veřejném prostoru něco podnikají. A pak je tu ještě zásobování: to jediné, na co modernisté nezapomněli! Ale i tady ignorovali skutečnost, že nejde jen o to obyvatele města zajistit materiálně či hygienicky a někam je dopravit. Takhle to prostě nefunguje. Braniborská universita nedávno vybuodovala v Cottbusu informační a mediální centrum. Je to sice výpravná architektura, ale návštěvníků pramálo. Bodejť by ne – ona ta knihovna stojí kdesi za městem, na periférii univerzitního kampusu ...

Všichni, a developeři zejména, ale chtějí každý pozemek využít pro zástavbu doslova do mrtě! A není se čemu divit, pozemky jsou drahé. Veřejný prostor pak ostrouhá!

To je krátkozraký přístup, který se nakonec vymstí všem. To je ověřená zkušenost. Přílišné zahuštění zástavby, minimalizace veřejného prostoru – a výsledky se projeví v poptávce. V takových lokalitách se žije a bydlí nepříjemně, a zákazníci si už přece jen vybírají. Takže dříve nebo později se nekvalita či nízká kvalita veřejného prostoru promítne i do hospodářských výsledků investora. Veřejný sektor dělá stejnou chybu, jenže s opačným znaménkem. Dnes holduje co největším prostorům bez ohledu na to, jaká je v té lokalitě energie – především kolik lidí tam žije.

To je ovšem svízlel. Kdo má tedy rozhodovat: architekt a urbanista, nebo stavebník – nebo obec?

Bezpochyby obec, samospráva, případně státní správa. Ostatně drtivá část venkovního veřejného prostoru je majetkem obce nebo státu. Vyžaduje to ovšem vzdělané odborníky a zastupitele s rozhledem. Osvědčený je dialog se stavebníkem, ale poslední slovo má mít veřejná správa – už proto, že má odpovědnost. Nekvalitní stavba nebo špatně navržený veřejný prostor, to jsou chyby, s nimiž město či lokalita budou žít léta.

Asi se s takovými chybami budeme setkávat často ...

Já bych tak pesimistický nebyl. Z vlastní zkušenosti vím, že ještě před pár lety byl v akademické sféře veřejný prostor téměř mrtvá problematika. Leckdo měl za to, že tady máme vše vyřešeno. Teď už to tak není. Každý student architektury se během studia setká s úlohou, jejíž podstatou je návržení části sídelního útvaru. Dříve se tomu říkalo ornamentální kreslení. Prostě se něco nakreslilo, hlavně aby to pěkně vypadalo – z vrtulníku. Dnes je to jinak. Studenti promýšlejí proporce veřejného prostoru, nejen prostorové, ale i kapacitní, veřejný prostor artikulují a zároveň saturují budovami a uživateli. Prostě plánují komplexní a tedy životaschopné město. Nešťastné zónování, tedy dělení města na část rezidenční, produkční a tak dále a tak podobně, což je mimochodem také dědictví Athénské charty, je snad už za námi.

Před chvílí jste ale říkal, že architekti a urbanisté nemají rozhodovat, co a jak se kde postaví. Klíčovou roli v tvorbě a formování města přisuzujete samosprávě či státní správě. Vlastně tak zbavujete architektury odpovědnosti.

Ale vždyť obec i stát standardně zaměstnávají řadu odborníků včetně architektů a urbanistů. Mají tedy k dispozici potřebný kvalifikovaný aparát.

To platí už dnes – a vy jste první, kdo bije na poplach, že něco není dobře?!

Omylu se nemůžete nikdy vyvarovat, a dopouští se jich i renomovaní autoři. Připomenu meziválečný projekt Nový domov v Brně. Ten byl současně i výstavou pro veřejnost – a těšil se velikému zájmu. Pak měly být domy prodány, ale ouha, nebyli zájemci. Stavitelé, dnes by se řeklo developeři, tak museli domy zapadly do progresivních architektonických koncepcí, návštěvníci výstavy s nimi neměli problém, ale skuteční uživatelé už ano! Zásadní chyby samozřejmě dělají i politici. Třeba ve středoevropském prostoru se v průběhu 19. století nejedna radnice rozhodla, že koleje, tedy vlaky, do města nepustí. Mluvílo se



BARRANDEZ
VOUS



TE
PREMIUM
DEVELOPMENT

Praha – Barrandov

Nové byty

s parkem a kavárnou

www.kurandove.com



» **Veřejný prostor je především komunikace**

Pokračování ze str. 6

o špíně, nepořádku a také o neřestech – to vše údajně měla jejich obcím přinést železnice. Demokraticky tak svoji obec odsoudili k úpadku.

Přímo mi nahráváte na další otázku. Jistě nejsem sám, kdo poslední dobou často slyší pojmy jako centralizace či plánování. A vůbec se zdá, že v politice je dnes patrný příklon k rychlým, jednoduchým a v některých aspektech možná i nedemokratickým řešením. Vy se často odvoláváte na filozofa Heideggera. Ten naši současnost označil za epochu planetární techniky a technologií. A v těchto souvislostech mluvil i o hledání společenského či politického systému, který by měl zajistit, aby člověk nesloužil technice, ale bylo tomu naopak. K tomu dodal – cituji – „nejsem přesvědčen, že je to demokracie“. Nabízí se otázka: není demokracie na ten náš technologický cval pomalá?

Jsem přesvědčen, že nějaká forma demokracie je skutečně tím nejlepším ze špatných řešení, jak říká klasik. Problémy, o kterých jsme mluvili, svou podstatou nesouvisejí s demokratickým uspořádáním politického života. Potíž je v tom, že v současnosti politika nenachází odvalu, natož cestu, jak voliče, potažmo občany konfrontovat s odpovědností. Politický diskurs se rozměnil na nekonečnou debatu o právech osobních, národních, majetkových, sexuálních a nevím jakých ještě. Celý je zkrátka o tom, na co mám nárok, co mám dostat, na co mám právo. To není dobře. Práva tu jistě jsou, ale jsou tu také povinnosti a odpovědnost. Proto také politika občas sahá po různých mírně nedemokratických postupech – aby se věci vůbec nějak hýbaly. To ale není zrovna ideální, proto je třeba tu odpovědnost lidem, občanům, voličům připomínat. Asi důrazně – a to je úkol politiky vrcholné i obecní.

Už na první pohled je jasné, že to není úkol snadný. Co když se ho nezdaří splnit?

Pak dopadneme, s prominutím, drzkou na kanál.

A pak?

Nevím. Zkušenost říká, že pak bychom se snad konečně mohli vzpamatovat.

Kromě Heideggera se ve své pedagogické a publikační činnosti často odvoláváte i na fenomenologii. Čím vás toto učení oslovuje?

Takhle fenomenologii přibližuji svým studentům: džbán nebyl vyroben proto, aby měl nějaký objem a tvar nebo byl hezký! Posláním džbánu je tišit žízeň žíznících a činit úlitbu bohům. Dosadte si místo džbánu architekturu!

Heidegger byl ovšem v hodnocení budoucnosti vůbec dosti skeptický. Ostatně sám titulek jeho slavného rozhovoru pro časopis „Už jenom nějaký Bůh nás může zachránit!“ mluví za vše. Ale mluvil ještě o jedné možné záchraně: myšlení a básnění. Musím konstatovat, že v mediálním prostoru jsem slovo básnění nezaslechl snad nikdy, ...

Nesmíte to brát tak doslova. Poezie je ve svém základu tvořivost a básně jsou tedy jedním z plodů tvořivosti. Ten apel je jasný: nepotlačujte tvořivost!



BB Centrum Praha 4

Má taková rada či výzva své místo i ve výstavbě?

Tam hlavně. Žijeme v zajetí šablon. Toto je vyzkoušené, ověřené, když se to udělá jinak, skončí to špatně! Ale právě ve výstavbě má tvořivost své významné místo. Ano, představuje jisté riziko, ale to je přece s jakýmkoli podnikáním bytostně spjaté. Jakmile se objeví něco kreativního, český nemovitostní development se bojí vyšších nákladů. Ale to je obava naprosto lichá. Kreativita nemusí znamenat ani korunu stavebních nákladů navíc – a hodně peněz naopak může vydělat!

Petr Bým

Ilustrační foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

a Michala Šourka

Čertův vršek

Luxusní bydlení
v ústraní
exkluzivní
čtvrti

V nabídce od
listopadu 2018

Tel.: +420 737 900 000 |
www.skanska.cz/reality
f Skanska – Konečně doma

Homes by
SKANSKA



Papírna Bubeneč, Praha 6

KDYŽ DEVELOPER SPOLUVYTVÁŘÍ **VEŘEJNÝ PROSTOR**

Doby, kdy se majitel pozemku snažil jeho plochu maximálně využít samotnou stavbou, jsou dávno pryč. Pojem „veřejný prostor“ už není jen prázdnou slupkou, naopak: jeho důležitost stále roste. Uživatelé budov chtějí nejen kultivované prostranství v bezprostředním okolí staveb, ale skutečně komplexní a funkční veřejný prostor se zelení, občanskou vybaveností, s prostory pro relaxaci apod.

A developeři administrativních komplexů i bytových areálů jim vycházejí vstříc. Vedou je k tomu i pragmatické důvody: velkorysý řešení veřejného prostoru znamená vyšší poptávku nájemců kancelářských prostor a velký zájem o koupi bytů. V neposlední řadě pak i spokojenost příslušné městské části a jejich obyvatel, která se mimo jiné promítá i do délky stavebního řízení vedoucího k realizaci projektu.

Se vzrůstající ekonomickou silou obyvatel a jejich lepší životní úrovní roste i požadavek na kvalitu života. Dnešní úspěšné projekty mají zeleň v bohaté míře integrovanou nejen do budov samotných (obytné střechy, visuté zahrady, fasády s rostlinami), ale jejich součástí jsou i velkoryse koncipované zelené plochy v okolí. Nezřídka kdy tu najdeme i dětská hřiště či sportoviště pro dospělé. U řady projektů supluje soukromý investor státní správu i ve výstavbě a provozování veřejných budov, jakými jsou školky, školy nebo prostory a plochy občanské vybavenosti.

VELKORYSÝ VEŘEJNÝ PROSTOR: BODY PŘI ZÍSKÁVÁNÍ NOVÝCH ZAMĚSTNANCŮ

Příkladem toho, jak budovat a rozvíjet veřejný prostor ve velkých administrativních celcích, může být polyfunkční areál BB Centrum v Praze 4. Ten společnost Passerinvest Group už dvě desetky let buduje a spravuje podle strategie „město ve městě“. Developer zde vedle ekonomicky výnosných kanceláří, bytů a obchodů vybudoval také školku, základní i střední školu, modlitebnu a společenské centrum. Mimo to i dva parky s dětskými hřišti, relaxačními zónami a knihovnami, náměstí s fontánami a vzrostlými stromy, atletický stadion, v neposlední řadě revitalizoval na vlastní náklady po dohodě s TSK podchod pod pražskou magistrálou, se kterou areál sousedí.

Pokračování na str. 12 »

top^o
rezidence

POMEZÍ - PRAHA 5

SNÍM, PLÁNUJI, KONÁM

Naším posláním je postavit Vám skvělý domov tak,
abyste mohli realizovat své sny.

#TOPDOMOVPOMEZI



WWW.TOP-REZIDENCE.CZ

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

» Když developer spoluvytváří veřejný prostor

Pokračování ze str. 10

Jde o investice, které jen v letošním roce podle údajů developera přesáhly 200 milionů korun. Přitom mu tyto projekty občanské vybavenosti nepřinášejí přímý ekonomický zisk. Proč to vše dělá, vysvětluje Martin Unger, technický ředitel Passerinvest Group: „Nájemci kanceláří chtějí, aby jejich lidé pracovali v atraktivním prostředí. Dnes to hraje čím dál větší roli při získávání a udržení kvalitních zaměstnanců. A odtud pak plyne požadavek na developera areálu. Zároveň, když chcete postavit pěkný projekt a současně nepočítáte s tím, že se město bude do budoucna finančně podílet na údržbě území, tak to bez kanceláří moc nejde. Kancelářské firmy mají pro toto pochopení a v rámci poplatků za služby jsou pak ochotné přispívat na udržování i takovýchto veřejných ploch. Atraktivita areálu z pohledu veřejného prostoru a města je tedy velkou přidanou hodnotou.“



Prostor pro sportovní vyžití v projektu Visionary, Praha 7

Příklad BB Centra následovaly i další projekty. Areálem The Park na pražském Chodově vede prostorný bulvár, který je centrem mimopracovního dění. K dispozici je zde kromě množství restaurací, různých typů občerstvení a široké nabídky služeb také například šachovnice či volejbalový kurt a hřiště pro malou kopanou. Nepřehlédnutelná nová dominanta Holešovic, administrativní projekt Visionary, za jehož výstavbou stojí Skanska Property Czech Republic (dnes budovu vlastní CA Immo), kromě kanceláří lokalitu obohatila o mateřskou školku či zdravotnické centrum s lékárnou, restaurace, nabíjecí stanice elektromobilů, zahradu s vodním prvkem a multifunkčním hřištěm a běžeckou dráhu na střeše.

REVITALIZACE BROWNFIELDŮ: PŘÍLEŽITOST PRO TVORBU A KULTIVACI NOVÉHO VEŘEJNÉHO PROSTORU

Doslova hosenou rukavicí pro koncepční vytváření veřejného prostoru jsou brownfieldy. Ty skýtají developerům budoucích

rezidenčních areálů obrovské možnosti, jak do zanedbaných mikrolokalit přivést život a veškerou občanskou vybavenost sloužící širokému okolí. Příkladem za všechny je bývalý areál papíren v Praze-Bubenči, kde výroba skončila v roce 1962 a celý areál od té doby chátral. Nyní v něm společnost Linkcity připravuje výstavbu rezidenčního projektu Papírna Bubeneč s 200 byty a komerčními plochami, kde budou obchody, restaurace, kanceláře i konferenční prostory.

„Opravdu koncepční revitalizace brownfieldu vyžaduje velmi intenzivní a dlouhou přípravu. Nám trvala čtyři roky a úzce jsme při tom spolupracovali s Městskou částí Praha 6. Výsledkem je projekt, který nebude sloužit jen budoucím majitelům bytů, ale i široké veřejnosti: plánujeme školku, kulturní sál, sportovní zařízení i novou autobusovou linku vedoucí areálem a spojující Dejvice s Holešovicemi. Uprostřed areálu vznikne park – a celý uzavřený prostor bývalých papíren, který po desítky let tvořil jen neprostupnou bariéru na severním vstupu do parku Stromovka, se otevře veřejnosti,“ přibližuje světlou budoucnost chátrajícího areálu David Labardin, generální ředitel Linkcity Czech Republic. Obdobným způsobem chce Linkcity přistupovat k revitalizaci dalšího brownfieldu – areálu bývalé Tesly v Pardubicích.

KRUH SE UZAVÍRÁ

Výše uvedené příklady názorně ukazují, jak lze s respektem ke genui loci daného místa vytvářet smysluplně koncipovaný veřejný prostor. Živé a aktivní prostředí, podněcující k vyšší spotřebě, znamená podporu místního podnikání, a tedy i návratnost vložených investic. Uzavírá se tak ekonomický koloběh. A pokud si je těchto benefitů vědoma i místní samospráva, je v tomto směru podpora developerů správná a žádoucí.



Náměstí před Brumlovkou v BB Centru, Praha 4

Marcela Štefcová a Kamila Čadková
Ilustrační foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

rezidence
NEKLANKA

Investujte do
**skutečného
domova**



Nový komorní projekt, **Praha 5 - Smíchov**

geosan
DEVELOPMENT



800 213 215

www.rezidence-neklanka.cz



ŽIJE SE V PRAZE BLAZE?

Každé dva roky porovnává společnost Arcadis, mezinárodní společnost zaměřená na poradenství v oblasti stavebnictví, životního prostředí a udržitelného rozvoje, stovku globálních metropolí, a to z hlediska kvality života obyvatel, úrovně podnikatelského prostředí a dlouhodobě udržitelného rozvoje.

Tyto tři oblasti vycházejí z Cílů dlouhodobě udržitelného rozvoje, které do roku 2030 definovala pro svých 193 členů Organizace spojených národů.

Na špici Arcadis' Sustainable Cities Index 2018 stojí Londýn, následovaný je Stockholmem a Edinburhem. V první dvacítkě stálo celkem čtrnáct evropských měst, tři města asijská a tři severoamerická. Hlavní město České republiky se celkově umístilo na 23. příčce a po Vídni je druhou nejvíce udržitelnou metropolí regionu střední a jihovýchodní Evropy.

„Praha je v aktuálním Arcadis' Sustainable Cities Index hodnocena jako tzv. vyrovnaný inovátor. Ve dvou ze tří sledovaných

pilířů – tedy v kvalitě života jejich obyvatel a úrovni podnikatelského prostředí – se celosvětově umístila velmi vysoko. Index oceňuje například dostupnost a kvalitu zdravotní péče, bezpečnost našeho hlavního města, rozvoj turismu, řadu příležitostí k podnikání a širokou nabídku pracovních míst. V rámci třetího pilíře, jímž je trvale udržitelný rozvoj, dobře hodnotí vodní hospodářství a zeleň ve městě. Prostor pro zlepšení je v dopravě, propojení města geografickým i virtuálním, a ve zlepšení odpadového hospodářství,“ komentuje výsledky srovnání Lenka Matějčková, vedoucí oddělení Sustainability z české pobočky Arcadis.

„Náš index poukazuje na nutnost omezit emise CO₂, podpořit alternativní způsoby dopravy (e-automobily, cyklodoprava) a zlepšit zpracování odpadních vod. V poslední jmenované oblasti Praha své renomé již zlepšuje. Od letošního září je ve zkušebním

Arcadis' Sustainable Cities Index – prvních dvacet měst globálně

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1. Londýn | 11. Kodaň |
| 2. Stockholm | 12. Amsterdam |
| 3. Edinburgh | 13. Soul |
| 4. Singapur | 14. New York |
| 5. Vídeň | 15. Paříž |
| 6. Curych | 16. San Francisco |
| 7. Mnichov | 17. Hamburk |
| 8. Oslo | 18. Berlín |
| 9. Hong Kong | 19. Seattle |
| 10. Frankfurt | 20. Dublin |

Zdroj: Index pro společnost Arcadis připravilo Centrum pro ekonomický a hospodářský výzkum (CEBR)

provozu nová čistička odpadních vod, která pracuje s nejmodernějšími technologiemi a má dostatečnou kapacitu pro současné i rostoucí potřeby metropole. S celkovými náklady 6,6 miliardy korun se jedná o největší investici města v posledních letech," říká Lenka Matějčková.

JE DOBŘE, ALE MŮŽE BÝT I LÉPE

Po Vídni, které patří pátá příčka v celkovém globálním srovnání, je Praha druhou nejvíce trvale udržitelnou metropolí v regionu střední a jihovýchodní Evropy. Celkově jí náleží již zmíněné 23. místo. S velkým odstupem na žebříčku pak najdeme další sledovaná hlavní města CEE – Varšava skončila celkově na 54. místě, Budapešť na 57. místě. Stejně jako Varšava a Budapešť se však i Praha podle Arcadis' Sustainable Cities Indexu potýká s emisemi CO₂, ke kterým výrazně přispívá dopravní situace v Praze.

„Řešení dopravní situace v Praze má řadu kroků. K poměrně rychlým a snadným opatřením z našeho pohledu patří rozvoj záchytných parkovišť, která budou vázána na páteřní systém městské hromadné dopravy. Za vhodné řešení také považujeme podporu elektromobility – ať už autobusů MHD, rozšíření nabíjecích stanic

Arcadis' Sustainable Cities Index – umístění měst CEE

1. Vídeň (celkově 5. místo)
2. Praha (celkově 23. místo)
3. Varšava (celkově 54. místo)
4. Budapešť (celkově 57. místo)
5. Moskva (celkově 58. místo)

Zdroj: Index pro společnost Arcadis připravilo Centrum pro ekonomický a hospodářský výzkum (CEBR)

pro privátní a firemní e-vozy a rozšíření sdílených kol/elektrokol. S tím souvisí rozvoj sítě cyklostezek a jejich provázanost na MHD. K restriktivním opatřením, která dnes zavádějí mnohé evropské metropole, náleží omezení vjezdu do centra města pro auta, jež nesplňují určité emisní limity. Klíčové je dobudování vnitřního a vnějšího dopravního okruhu, které odlehčí dopravě v centru/širším centru, a rozvíjení sítě pražské městské hromadné dopravy a spolupráce v tomto ohledu se Středočeským krajem a Českými drahami," dodává Lenka Matějčková.

Jana Hrabětová

Ilustrační foto Aleš Hrabě

▼ INZERCE

TANDEM MODŘANY



Ilustrační foto

Bydlete v Praze na správném místě

NOVÉ BYTY NYNÍ V PRODEJI!

Sportu i přírodě na dosah

- > Občanská vybavenost
- > Perfektní dopravní dostupnost
- > Komorní atmosféra
- > Bydlení v kontaktu s přírodou
- > Balkony, sklepní kóje, parkování
- > Golf, tenis, cyklostezky, in-line

B

> 800 30 40 50
> www.sekyragroup.cz

SEKYRA GROUP

Prague International Film Festival
Partner
PIFF
Febiofest

Podporujeme:
**SEKYRA
FOUNDATION**

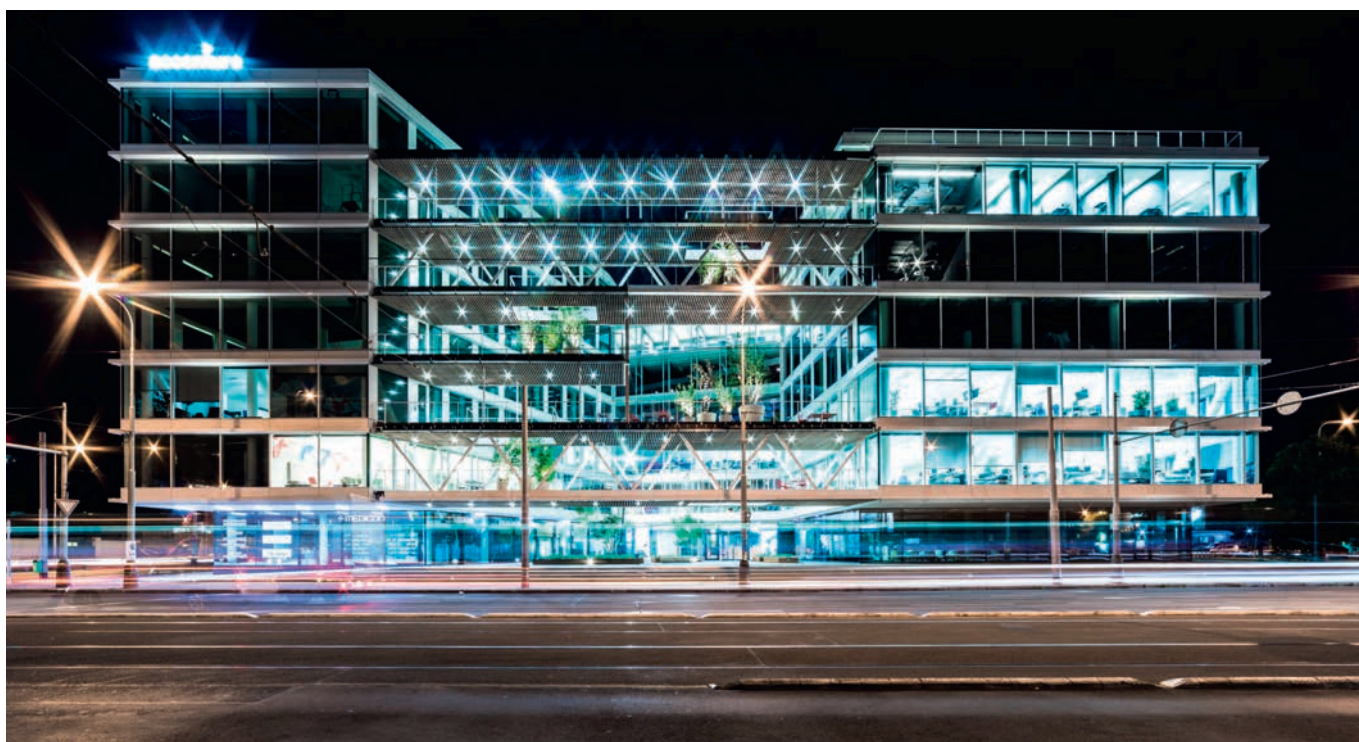
VÍTE, JAK EKOLOGICKÁ JE BUDOVA, V NÍŽ PRACUJETE?

Zlepšit kvalitu našeho životního prostředí můžeme zdánlivě drobnými krůčky, které – když se spojí – mohou přinést nečekané výsledky. Třídíme odpad, používáme nejrůznější čistící filtry a jezdíme (pří)městskou hromadnou dopravou. Velký příspěvek ke zlepšení životního prostředí může přinést také naše rozhodnutí umístit sídlo firmy do environmentálně certifikované budovy.



Panattoni Park Cheb – DHL/Estée Lauder companies

„První zelenou budovou, která odstartovala vlnu výstavby takzvané trvale udržitelných kanceláří v Praze, byla v roce 2007 centrála ČSOB v Radlicích. Získala certifikát LEED Gold, který ji zařadil k tehdejší světové ekologické špičce. Od té doby se počet zelených kancelářských budov na pražském kancelářském trhu každoročně zvyšuje. Obecně v posledních pěti a půl letech získalo některý z ekologických certifikátů třiapadesát procent všech dokončených a rekonstruovaných budov a certifikací tak prošlo sedmdesát devět procent všech prostor uvedených na trh,“ říká Ondřej Vlček, vedoucí průzkumu trhu realitní poradenské společnosti Colliers International a LEED Green Associate, a dodává, že v současné době je v Praze certifikováno zhruba



Visionary, Praha 7, foto Tomáš Hejzlar

75 budov s různými typy hodnocení (britský BREEAM, americký LEED, německý DGNB a český SBToolCZ) a různou úrovní certifikace (od hodnocení novostaveb až po klasifikaci již dříve dokončených budov – tzv. certifikát In use). „Nejrozšířenějšími certifikáty administrativních budov jsou BREEAM a LEED,“ doplňuje Ondřej Vlk.

LEED, NEBO BREEAM?

Certifikovat lze jakýkoliv typ budovy: celou budovu (novostavbu nebo již existující objekt), její část nebo jen interiér. V USA se certifikují ale i celé městské čtvrti, kasina nebo kostely, ve Velké Británii školy i věznice. „V ČR jsou kromě celých čtvrtí zastoupeny certifikace pro všechny fáze výstavby. Co se týká nemovitostí, nejvíce se certifikují kanceláře, průmyslové haly a obchodní centra. Méně pak rezidenční projekty a hotely,“ říká Lenka Matějčková, Head of Sustainability společnosti Arcadis, která certifikace na českém realitním trhu provádí. I podle ní je nerozšířenější certifikací BREEAM a LEED. „Každá se hodí pro určitý typ nemovitosti. Záleží na majiteli budovy, co od certifikace očekává: optimalizovaná spotřeba energie a provozně úspornější budova s vyššími investičními náklady (LEED), celkově nižší uhlíková stopa budovy (BREEAM),

kvalitnější a zdravější vnitřní prostředí (oba systémy), velmi nízká spotřeba pitné vody (oba systémy), velmi detailní kontrola celé výstavby (LEED), srozumitelnost a jednoduchost implementace pro ČR (BREEAM). V oblasti kancelářských budov je využití obou systémů vyrovnané, pro průmyslové stavby vyhrává BREEAM,“ přibližuje problematiku Lenka Matějčková.

CO ENVIRONMENTÁLNÍ CERTIFIKACE ZNAMENÁ?

Nezávislá certifikační autorita potvrzuje, že budova splňuje kritéria, která oceňují kvalitní výstavbu a následný provoz s ohledem na životní prostředí a na její uživatele. Součástí hodnocení jsou nejenom konkrétní opatření snižující energetickou náročnost výstavby a provozu budovy či šetřící pitnou vodu, ale i celkové posouzení vlivu nemovitosti na její okolí.

„Certifikace není pouze o úsporách. Jde o komplexní pohled na budovu a její užívání. Posuzuje celkovou uhlíkovou stopu budovy při výstavbě a následném provozu. Hodnotí, jak se budova stavěla, do jaké míry se třídil stavební odpad, jaké byly použity materiály (s recyklovaným obsahem, lokální, neníčící přírodu při těžbě a zpracování), jaký je dopad na okolí při výstavbě. Posuzuje, zda je

Pokračování na str. 18 »

▼ INZERCE

PRONAJATO 1.449.626 m²

PRODÁNO 1.885.708 m²

#1 NA TRHU
PRŮMYSLOVÝCH
NEMOVITOSTÍ



» **Víte, jak ekologická je budova, v níž pracujete?**

Pokračování ze str. 17

budova dostupná městskou hromadnou dopravou a na kole, jestli má v okolí restauraci, bankomat, fitness, ... To vše je benefit nejenom pro nájemce, ale hlavně to výrazným způsobem redukuje každodenní environmentální zátěž vlastního provozu budovy a chování jejích uživatelů,“ říká Lenka Matějčková, která výčet doplňuje konkrétními příklady úsporných opatření: instalace velmi úsporných zařizovacích předmětů (až o 50 % nižší spotřeba vody vůči běžné budově), vzduchotěsnost obálky budovy s eliminací tepelných mostů, kvalitní uvedení budovy do provozu (nad rozsah platné legislativy), zónování osvětlení, čidla přítomnosti osob nebo CO₂ a další.

„Pokud firma cílí na nějakou míru korporátní společenské odpovědnosti (CSR), je pro ni volba certifikované budovy logická. Dobrý pocit z podpory životního prostředí doplňuje i reálná výhoda v podobě nižších měsíčních poplatků za spotřebu energií (za elektrickou energii a topení/chlazení),“ doplňuje Ondřej Vlk.

JAK FUNGUJE NEJZELENĚJŠÍ KANCELÁŘSKÁ BUDOVA V CEE?

Kancelářská budova Visionary, kterou letos na jaře v pražských Holešovicích dokončila developerská společnost Skanska Property, získala před pár týdny environmentální certifikaci LEED Platinum. Díky zisku 95 bodů z celkem 110 možných se Visionary stala nejlepší trvale udržitelnou budovou v regionu střední a východní Evropy a umístila se mezi nejzelenějšími kancelářskými budovami v Evropě. A proč dosáhla Visionary tak vysokého hodnocení?

„Důvodů je celá řada, uvedu jen tři, které podle mého názoru dělají budovu výjimečnou. Za prvé – Visionary kultivovala místo, kde byl dlouhá léta zanedbaný brownfield. Pozemek jsme důkladně vyčistili, odstranili jsme starou ekologickou zátěž, objekty s azbestovou zátěží a místo nich postavili moderní, maximálně šetrnou kancelářskou budovu, která slouží jak lidem, kteří v ní pracují, tak obyvatelům Prahy 7. Součástí Visionary je restaurace, obchody, zdravotní služby, mateřská školka a sportovní hřiště. Za druhé – Visionary je budovou, která šetří životní prostředí: spotřeba elektrické energie je o čtyřicet procent nižší než v běžné budově, s nyní tříletou zárukou využívání energie pouze z obnovitelných zdrojů. Díky instalaci velmi úsporných zařizovacích předmětů dosáhneme čtyřicetiprocentní úspory pitné vody, což v praxi znamená, že uspoříme cca tři miliony litrů pitné vody ročně. A za třetí – Visionary podporuje zdravý způsob života lidí, kteří v ní pracují: sto procent pracovních míst má výhled ven, nájemci mají k dispozici běžeckou dráhu na střeše a multifunkční sportoviště v rámci společného prostoru objektu, které je přístupné i pro veřejnost. Ve Visionary otevřela restaurace Fresh & Tasty provozovaná společností Zátíší Group a prodejna zdravé výživy Ošatka. Podporujeme alternativní způsoby dopravy –

stojany pro cyklisty a elektromobilitu –, veškerá parkovací místa jsou v podzemí, aby nezabírala prostor na pozemku. Při stavbě a poté v interiéru jsme používali recyklované a přísně kontrolované zdravotně nezávadné materiály,“ říká Eva Nykodymová, EHS & Sustainability Manager Skanska Property.

Skanska Property zároveň usiluje o to, aby získala – zřejmě jako první v České republice – pro Visionary certifikát WELL Building Standard. „Certifikace WELL je relativně nový nástroj, který posuzuje kvalitu budovy čistě z pohledu uživatelů, měří a hodnotí jednotlivá kritéria s cílem zlepšit zdraví a spokojenost uživatelů budov. Nezabývá se úsporami energií, je zaměřena na kvalitu parametrů vnitřního prostředí. Sleduje kvalitu vzduchu,

VÝJIMEČNÉ ZELENÉ ...

... KANCELÁŘSKÉ BUDOVY V PRAZE

- **BREEAM Outstanding:** Blox; Futurama Business Park F
- **LEED Platinum budovy:** City Green Court; Five; Florentinum; Jungmannova 15; Kavčí Hory Office Park; Main Point Karlín; Danube House; Nile House; Qubix; Mechanica; Visionary
- **LEED Platinum interiéry:** kanceláře One J&J Prague v Mechanice; kanceláře Skanska v Corso Court; kanceláře Arcadis v Bredovském dvoře

... NÁKUPNÍ CENTRA V ČR

- **BREEAM Outstanding:** Nákupní centrum Chodov a Centrum Černý Most v Praze
- **BREEAM Excellent:** Nisa Liberec; Charles Square Center Praha; Centrum Zlatý Anděl Praha
- **LEED Gold:** Galerie Harfa Praha

... LOGISTICKÉ NEMOVITOSTI V ČR

- **BREEAM Outstanding:** Prologis Park Prague-Rudná DC18-2
- **BREEAM Excellent:** Amazon Fulfillment Centre PRG2; Panattoni Park Cheb pro DHL/Estée Lauder; Prologis Park Prague Jirny DC7; Prologis Park Prague Airport DC1
- **LEED Platinum:** SKF LBU Chodov Addition IV-V-VI
- **LEED Gold:** Hills Pet Nutrition; Ingersoll-Rand Ovčáry

CERTIFIKOVANÉ REZIDENČNÍ PROJEKTY V PRAZE – BREEAM VERY GOOD

- Rezidence Modřanka – etapa A; Modřanka Tower; Botanica K1/K2; Port Karolina – budova B

Zdroj: Arcadis a Colliers International, říjen 2018



Nákupní centrum Chodov, Praha 4

vody, stravování, zdravý životní styl jak v práci, tak mimo pracoviště. Ověření a měření probíhá v budově, která je zkolaudovaná a minimálně z padesáti procent obsazená. Kombinací obou typů certifikace – LEED/BREEAM a WELL lze obsáhnout téměř kompletní spektrum požadavků pro téměř ideální pracovní prostředí,“ říká Lenka Matějčková.

„WELL chápeme jako pokračování LEEDu, jeho doplnění a posun standardu na vyšší úroveň, v níž budovy stavíme. Pokud budete mít sídlo v budově s WELL certifikací, budete si jistí tím, že pra-

cujete v prostředí, které nemá na vaše zdraví žádný negativní vliv. WELL certifikace motivuje v šetrném objektu své obyvatele ke zdravému/zdravějšímu životnímu stylu. Ať už tím, jaký komfort nabízí, nebo i třeba podpůrnými programy pro zdraví svých nájemců. Především ale tím, že „prostředky“ pro zdravý životní styl jsou v budově přímo dostupné, ať jde o zdravé jídlo či prostor pro sport a relaxaci,“ uzavírá Eva Nykodymová ze Skanska Property.

Markéta Miková

Ilustrační foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

▼ INZERCE

 **ARCADIS** | Design & Consultancy
for natural and built assets



CONTACT

Pavel Cermak [CEO]
pavel.cermak@arcadis.com

Marian Heckl
[Branch manager in Slovakia]
marian.heckl@arcadis.com

Arcadis is the leading global Design & Consultancy firm for natural and built assets. We are 27,000 designers, consultants and engineers active in over 70 countries that generate €3.3 billion in revenues. We have branches in Prague and Bratislava with nearly 150 professional consultants.

Arcadis. Improving quality of life. Arcadis Czech Republic s.r.o.

PRÁVNÍ A DAŇOVÉ ODLIŠNOSTI PŘI DLOUHODOBÉM A KRÁTKODOBÉM NÁJMU

Velmi zajímavou možností investice a rostoucím trendem na trhu nemovitostí je pořízení bytu či domu za účelem dalšího pronajímání. Víte ale, jaké jsou zásadní odlišnosti při dlouhodobém a krátkodobém nájmu a jaké daňové povinnosti jednotlivý typ nájmu přináší?

Jak se liší práva a povinnosti stran při krátkodobém a dlouhodobém nájmu?

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele se u obou typů nájmu liší podstatným způsobem. V případě dlouhodobého nájmu se především na nájemní vztah aplikují zvláštní ustanovení občanského zákoníku, která poskytují výrazně větší ochranu nájemci. Mezi významné odlišnosti nájmu bytu dle těchto zvláštních ustanovení můžeme zařadit např. právo nájemce chovat v předmětu nájmu zvíře, právo pronajímatele zvýšit výši nájemného pouze jednou ročně, právo nájemce přijmout do domácnosti osobu blízkou bez ohledu na souhlas pronajímatele, či skutečnost, že po smrti nájemce přejdou práva a povinnosti z nájmu na členy domácnosti či dědice. Nejdůležitější rozdíl však spočívá v tom, že pronajímatel může vypovědět nájem jen z důvodů a za podmínek, které stanoví zákon. Naopak při krátkodobém nájmu strany nejsou omezovány právní úpravou a je jim tak poskytnuta větší smluvní volnost.

Je rozdíl mezi krátkodobým a dlouhodobým nájmem vymezen časově?

Byť k tomu může označení svádět, zákon nikde nestanovuje hranici, která rozlišuje krátkodobý nájem od dlouhodobého. Čas není v tomto případě nejdůležitějším ukazatelem. Hlavním faktorem pro rozlišení typu nájmu je účel nájmu a vůle stran.

U **krátkodobého nájmu** je určujícím faktorem skutečnost, že si nájemce byt pronajímá za jiným účelem, než je uspokojování bytových potřeb. Pronajímatel tedy přenechává nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu. Za takový nájem jsou považovány zejména různé relaxační a krát-

kodobé pobyty (tzv. letní byty), dočasné ubytování studentů či zajištění několikaměsíční stáže odborníka apod. Časové vodítko nalezneme například v rakouské právní úpravě, která vylučuje aplikaci ochrany jinak poskytované nájemcům bytů, pokud se jedná o nájem kratší šesti měsíců. Je tedy možné orientačně vycházet z toho, že nájem sjednaný na dobu kratší šesti měsíců je krátkodobým nájmem. Nicméně rozhodující je účel.

Dlouhodobým nájmem se naopak rozumí situace, kdy pronajímatel přenechá nájemci byt nebo dům k zajištění bytových potřeb nájemce a případně členů jeho domácnosti. Nejde o prosté užívání bytu, ale také o uspokojování potřeb bydlení, které nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině. Jinými slovy se jedná o vytvoření domova.

Jaké daňové povinnosti s sebou přináší nájem?

Zákon o daních z příjmů definici krátkodobého a dlouhodobého nájmu neobsahuje a při jeho aplikaci se v zásadě vychází z definice vymezené občanským zákoníkem. V případě, že je pronajímatelem fyzická osoba a jedná se o dlouhodobý nájem, pak se tyto příjmy posuzují jako příjmy z nájmu. U příjmů z nájmu s účelem jiným než uspokojování bytových potřeb (tedy u krátkodobých nájmu) se však postupuje podle jiného ustanovení a posuzují se jako příjmy z podnikání (aniž by příjem musel pocházet z činnosti na základě živnostenského oprávnění). S příjmem z podnikání se pak dále pojí povinnost odvést pojistné na sociální zabezpečení a na zdravotní pojištění. U daně z příjmů právnických osob nehraje charakter nájmu roli a zdanění je jednotné.

Zásadní rozdíl pak nastává u DPH v případě jejích plátců. Zatímco dlouhodobý nájem je primárně od daně z přidané hodnoty osvobozen, u krátkodobého nájmu je situace opačná. Zákon o DPH používá vlastní definici a vymezuje jej jako nájem, který trvá nepřetržitě nejvýše 48 hodin. Takový nájem pak dani z přidané hodnoty vždy podléhá. U dlouhodobého nájmu jiným plátcům se může plátec rozhodnout, že u nájmu bude uplatňovat DPH. Důležité je zmínit, že tato úprava se týká pouze samotného nájmu, nikoliv ubytovacích služeb, ty totiž podléhají DPH vždy.

*Ondřej Sehnal
bnt attorneys-at-law*

CO ŘÍKÁ EXPO REAL 2018 O EVROPSKÉM NEMOVITOSTNÍM TRHU?

Česká republika letos na veletrhu Expo Real 2018 představila největší českou expozici v jeho historii. Tu pod názvem Czech Cities and Regions sdílela města Praha, Brno, Ostrava, dále Moravsko-slezský a Jihomoravský kraj společně s agenturou CzechInvest, agenturou AFI a více než desítkou partnerských společností ze soukromého sektoru.

Jedním z nepřehlédnutelných témat letošního ročníku byla inteligentní urbanizace. Podle demografických výzkumů totiž mají do roku 2050 žít dvě třetiny světové populace ve městech. V konceptu tzv. „chytrého města“ vidí světoví realitní experti největší potenciál, kam by se měla promítnout digitalizace, ať již jde o řízení, provoz, plánování či samotnou výstavbu.

Podstatnou charakteristikou budoucího chytrého města je dle „Intelligent Urbanization Forum“ nejenom udržitelnost, ale současně i to, aby město vytvářelo podmínky pro zdraví a zlepšování kvality života jeho obyvatel. Náznornou ukázkou zmíněného konceptu je budování čtvrti Werksviertl v Mnichově či Whisper Walley v USA. V tomto ohledu má Praha ještě co dohánět.

TRHU SE DAŘÍ, ALE ...

Co mě osobně na letošním EXPU nejvíc zaujalo? To, že je nemovitostní trh deset let od krize stále ve velmi dobré kondici a zdánlivě nic nenasvědčuje tomu, že by se mělo něco podstatného v nejbližších letech změnit. A proč říkám zdánlivě? Na Evropském nemovitostním trhu se čile obchoduje, a jen doufejme, že tato nálada vydrží co nejdéle. Dle Knight Frank za rok 2017 dosáhly obchody v Evropě 279,6 mld. euro, z toho v CEE to bylo 13,6 mld. euro. Za letošních prvních devět měsíců v Evropě proběhly obchody za 143,3 mld. euro, z toho v CEE

8,3 mld. euro. Česká republika je v rámci CEE na třetím místě s obchody ve výši 1,15 mld. euro, a to je jistě pozitivní zpráva.

Nejvíce obchodovanými aktivy v ČR jsou kanceláře, následovány retailem a logistikou. Co je potěšitelné, že vzrůstá procento místních investorů (dle Knight Frank 66 %), kteří jsou následováni investory z Rakouska (7 %), UK (5 %), Nizozemska (5 %). Přítomnost místních investorů působí na trh stabilizačně.

NEUSÍNAT NA VAVŘÍNECH

Přála bych si, aby to vydrželo co nejdéle, nicméně je zde několik aktuálních faktorů, které je třeba vzít v úvahu při posuzování rizik při poskytování úvěrů do nemovitostí.

1. Roste cena stavebních prací v celé Evropě, za poslední dva roky o 10 až 15 procent, což může v důsledku vést až k pozastavení některých projektů z toho důvodu, že přestávají být pro developery ekonomicky atraktivní.
2. Vzrůstají náklady financování: týká se především úvěrů v CZK z důvodu letošního již čtyřnásobného zvýšení základní úrokové sazby na aktuálních 1,75 procenta s tím, že ze strany ČNB zřejmě nejde o poslední slovo. Logicky rostou i náklady na měnový hedging,
3. Podíl bankovních úvěrů na financování nemovitostních projektů v Evropě klesá, stále více se uplatňují v podstatně neregulované alternativní dluhové zdroje (bondy) a nebankovní zdroje pojišťoven, investičních fondů atd. reprezentované společnostmi AXA, Allianz, AIG, PGIM, Aviva Investors řadou dalších (zdroj: Real Estate Capital issue 94, Oct. 2018).

Banky jsou tak logicky pod velkým tlakem. Není tomu tak ale z pohledu leverage, tedy poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti, který se v čase spíše blíží ke konzervativním 60 % LTV, ale zejména z pohledu úrokové marže, kde je vyvíjen tlak na její snížení, a nastavení finančních kovenantů, u nichž se projevuje tlak na jejich rozvolnění.

Nejsem však v žádném případě pesimista. Jde jen o to vnímat všechny výše uvedené souvislosti a být připraveni na ně vhodně reagovat.

*Lenka Kostrounová,
ředitelka útvaru financování
nemovitostí v ČSOB*



(k.p.)

BOOM

REALITNÍHO TRHU NEKONČÍ

Jako každoročně, i letos se mnichovské výstaviště zaplnilo realitními odborníky z celého světa. Důvod je již po mnoho let stejný – prestižní veletrh komerčních nemovitostí a investičních příležitostí Expo Real.

Za jeho 21. ročníkem se brány zavřely 9. října a jak je z čísel patrné, organizátoři mohou být spokojeni. Jejich očekávání se totiž naplnila: letošní veletrh stanovil nový rekord, a to nejenom v návštěvnosti, ale i v počtu vystavovatelů. Jasný signál, že evropskému trhu nemovitostí se nadále daří.

Realitní experti se shodli, že deset let po finanční krizi je oborový trh velmi silný. 1 380 lídrů, kteří se zúčastnili prů-



Praha, Brno, Ostrava, Jihomoravský a Moravskoslezský kraj se představily v plné síle a vzájemné synergii ve společné expozici CZECH CITIES & REGIONS. Spolu s 16 spoluvystavovateli tak vytvořily vůbec největší českou prezentaci v celé historii veletrhu. Na úspěch české expozice si při recepci pro obchodní partnery a investory připili (zprava) moderátor akce A. Langr, J. Krkoška (Moravskoslezský kraj), S. Jirotková (CzechInvest), T. Macura (Ostrava), A. Krnáčová (Praha), M. Sedláček (Brno) a Z. Putnářová (Central Group – generální partner expozice).

zkumu při příležitosti Expo Realu, vidí budoucnost optimisticky: 65,9 procent z nich očekává, že podmínky pro rozvoj realitního trhu zůstanou letos a příští rok příznivé – navzdory geopolitickým tenzím, obchodním válkám a mezinárodnímu dluhu. Stále větší roli na trhu nemovitostí bude hrát vedle inovací také digitalizace, a to zejména v konceptu tzv. chytrých měst.



Expo Real v číslech: rekordních 44 536 účastníků ze 75 zemí, rovněž rekordních 2 095 expozic na celkové výstavní ploše 64 000 m² v šesti halách. Česku patřilo co do počtu účastníků osmé místo za Německem, Velkou Británií, Nizozemskem, Rakouskem, Polskem, Švýcarskem a Francií.



Český stánek byl místem i pro další akce: vedle agentury CzechInvest se na něm prezentovalo i Sdružení pro zahraniční investice (AFI), které zde uspořádalo networkingový koktejl. Akci zahájil Kamil Blažek, předseda AFI.



Jedním z klíčových témat letošního Expo Realu byla „Inteligentní urbanizace“: podle predikcí totiž mají do roku 2050 dvě třetiny světové populace žít ve městech. Právě v progresivním konceptu „chytrého města“ vidí evropští realitní experti největší potenciál, kam by se měla promítnout digitalizace: ať už jde o řízení, provoz, plánování či samotnou výstavbu. Účastníci veletrhu se na fóru „Intelligent Urbanization Forum“ mohli seznámit s řadou inovátorských projektů: mj. s novou městskou čtvrtí Werksviertel v Mnichově či s Whisper Valley – rezidenční a obchodní čtvrtí, která je největším projektem udržitelného developmentu v USA.



V doprovodném programu Expo Realu hovořilo na 400 odborníků – od bankéřů přes realitní odborníky až po prognostiky. Jedním z osmi tematických diskusních fór byla i „Grand Plaza“ jako místo pro networking všech, kdo mají co říci k retailu: zástupců obchodních řetězců, maloobchodních značek, developerů i municipalit. Mottem všech debat zde byl „multikanálový prodej“.



Trend inteligentní urbanizace sleduje i Praha, která na veletrhu prezentovala mj. novinky v konceptu „Smart Prague“. Zájemci si na českém stánku mohli prostřednictvím brýlí pro virtuální realitu sami vyzkoušet, jak funguje virtualizace Prahy a 3D datový model. Dalším příspěvkem k „inteligentní urbanizaci“ byla na stánku CZECH CITIES & REGIONS prezentace Špitálky, budoucí nové sociálně, ekonomicky a energeticky udržitelné městské čtvrti v Brně s využitím ověřených chytrých technologií.

(hrab)

Fotografie Kamila Čadkovy

JAK DOBŘE A BEZPEČNĚ INVESTOVAT DO NEMOVITOSTÍ?

Růst české ekonomiky v posledních letech překonal mnohá očekávání a prosperita přináší řadě podnikatelů možnosti investovat volné prostředky mimo své podnikání. Jedním z osvědčených způsobů jak zhodnotit část svých peněz je investovat do nemovitostí.

I když je současný realitní trh na vrcholu svého ekonomického cyklu, nabízí investiční příležitosti, které stojí za to zvážit. Zároveň však mohou reality přinést nezkušenému investorovi řadu nástrah, na které může doslova doplatit. „Každému investorovi doporučujeme mít vlastního realitního poradce, který trh zná a má zkušenosti z jiných transakcí. Bohužel stále na trhu vidíme transakce investorů, kteří to neudělali, a akviziční cena byla o dvacet až třicet procent vyšší než nabídky erudovaných investorů,“ říká Jan Hospodář, partner 108 Investment Advisory. Jeho slova potvrzuje Dušan Štastník z realitní investiční platformy Upvest.cz: „Investice do nemovitostí jsou oblíbené, protože mohou nabídnout jedinečnou kombinaci výnosu a rizika. Rozhodně si ale nemyslím, že by byly tou nejlepší investicí pro každého a v každé situaci. Mohou být totiž mnohem složitější, než se na první pohled zdá. Pokud si nejste jistí, poraďte se s někým zkušenějším, případně vyzkoušejte nemovitostní investice po boku profesionálů.“

Jak tedy postupovat, máte-li k dispozici jednotky či desítky milionů korun, které můžete a chcete alokovat do realit?

INVESTIČNÍ PROFIL NEMOVITOSTI

„Pro investora, který s komerčními nemovitostmi nemá zkušenosti, doporučujeme pro úvodní investici spíše „jednodušší nemovitost“. To za prvé znamená kvalitní lokalitu, za druhé menší počet nájemců s dostatečně dlouhými smlouvami, za třetí dobrý technický stav nemovitosti zaručující nižší budoucí investice. Čím více se od tohoto standardu odkloníme, tím bude sice cena lepší, ale ruku v ruce s tím půjdou větší starosti s nemovitostí, vyšší riziko výpadku příjmu a případné požadavky na opravy. Záleží tedy na investorovi, zda zvolí aktivní přístup k investici s přidáním hodnoty díky asset managementu/redevelopmentu, nebo pasivní přístup s nižším výnosem a větší jistotou,“ říká Jan Kovařínský, partner JK Advisory.



Dobrou investicí může být i koupě horského apartmánu

TYPY INVESTORŮ

Na realitním trhu se nejčastěji pohybují dva typy investorů. První nemovitost koupí a plánují ji dlouhodobě (deset, patnáct i více let) vlastnit, spravovat, mít z ní stabilní příjem a ideálně co nejméně starostí. Druhý typ investorů vyhledává nemovitosti, na nichž se dá něco zlepšit (rekonstrukce, pronájem) a tím zvýšit jejich hodnotu. Tito investoři nemovitost obvykle vlastní kratší dobu a cca do pěti let ji prodávají. Jde o diametrálně odlišný přístup k investici, který se liší svým profilem: mírou rizika, výnosovostí a návratností.

„V současné době jsou nemovitosti na svém dlouhodobém maximu a je proto třeba počítat s delším investičním horizontem a jistou flexibilitou, například pro případ překlenutí období krize v době původně plánovaného exitu. V současné době doporučujeme kalkulovat spíše s výnosem z cash flow a pákovým efektem než se zásadnějším navýšením hodnoty nemovitosti na exitu,“ doplňuje Zdeněk Špaček, partner JK Advisory, a dodává, že co se týče návratnosti investice, ta je individuální v závislosti na typu, kvalitě a lokalitě nemovitosti. „Návratnost se pohybuje v horizontu deseti let pro regionální industriální nemovitosti, až po třicet let pro exkluzivní komerční nemovitosti či činžovní domy v centru Prahy. Investici je však potřeba posoudit z více pohledů – nejen prostřednictvím prosté návratnosti, ale také z pohledu výnosnosti vlastních prostředků/vnitřního výnosového procenta (IRR), cash on cash a tak dále. Tyto hodnoty při použití pákového efektu financování bankou výrazně rostou a investici ztraktivňují.“

Markéta Miková

Ilustrační foto Villa Central, Janské Lázně
– archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

INVESTICE A SPLNĚNÉ SNY

KUPTÉ SI NOVÉ **APARTMÁNY U LEDOVCE**

ZUGSPITZ ARENA / RAKOUSKO

CENY OD **262 500 EUR**

Vyhledávaná lokalita **Zugspitz Arena**, která propojuje 7 lyžařských středisek včetně ledovce.

Vysoká kvalita projektu s hotelovým zázemím a službami.

Atraktivní příjem z pronájmu **až cca 4,3 % p. a.**

Bohaté zázemí komplexu včetně restaurace, fitness, wellness a bazénu.

Kvalitní vybavení v moderním alpském stylu.

Pohodlný dojezd autem do 6 hodin z Prahy bez německé a rakouské dálniční známky.

Kupující neplatí realitní provizi!

www.pure-ehrwald.cz



Kancelář: Antala Staška 2027/77, 140 00 Praha 4

+420 222 243 325 info@rellox.cz www.rellox.cz

CZECH REPUBLIC | HUNGARY | POLAND | ROMANIA | RUSSIA | SLOVAKIA | SPAIN

TYPY INVESTIČNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ NA REALITNÍM TRHU

REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

„Koupě bytů, apartmánů či bytového domu k pronájmu je tradiční formou dlouhodobé investice. V západní Evropě je běžné, že tyto investice zůstávají v majetku rodiny po desetiletí. Návratnost investice se může pohybovat od dvou procent ročně v centru Prahy až po deset procent ročně v regionech či na horách,“ říká Dušan Štastník. „Mě osobně zajímají takzvané alternativní investice, ke kterým patří studentské bydlení a rekreační objekty – apartmány a chalupy – ve vyhledávaných rekreačních střediscích. Líbí se mi možnost být součástí něčeho kreativního a osobitého,“ dodává Dušan Štastník.

Investicím do bytových domů se věnuje také Pavol Bak, vedoucí oddělení Small & Medium Investments poradenské společnosti JLL. „Pokud investor potřebuje okamžité cash flow a možnost získat prostředky z investice v krátkém čase zpět, určitě doporučuji existující nemovitost. Nechte ji důkladně prověřit, zda je veškerá smluvní a stavebně-technická dokumentace v pořádku. A nikdy nepodceňujte vztah se sousedy. Provéřte ještě před koupí, s kým budete sousedit a jak se s ním dá vycházet. Bude to důležité jak pro vás, tak zejména pro případné další povolovací procesy.“

KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

„Co se týče komerčních nemovitostí, dnes je na trhu nejvyšší poptávka po činžovních domech, kancelářských a retailových komplexech, a také po industriálních nemovitostech s dlouhodobými nájemci,“ říká Jan Hospodář. „Jsou investoři, kteří se zaměřují na určitý typ nemovitostí: jen na retailové nemovitosti či pouze kancelářské objekty. Jiní investoři se soustředí na investice do brownfieldů s mixem nájemců. A pak je zde skupina investorů, kteří spíše hledí na typ nájemce a délku nájmu a teprve na druhém místě hodnotí to, jestli je to kancelářská budova nebo průmyslový objekt. Univerzálně se dá říci, že u komerčních nemovitostí s cenou zhruba od sta milionů do tří set milionů korun jde o výnos okolo šesti až sedmi procent. Na trhu však začíná být téměř nedostatek dobrých investičních příležitostí,

a tak čím dál více přistupujeme k neveřejným prodejm, kde prezentujeme výjimečné investiční příležitosti jen omezenému množství investorů, kteří si za tuto příležitost připlatí,“ přibližuje typy investorů a současnou situaci na trh Jan Hospodář.

Jan Kovařínský pak vypočítává, na co si dát pozor při investicích do komerčních nemovitostí. „Je třeba si nemovitost před koupí řádně prověřit – realizovat tzv. technickou, právní a finanční due diligence s odborníky v daném oboru. Komerční nemovitosti se převážně prodávají formou prodeje společností (tzv. SPVs), proto je třeba podrobně prověřit vlastnictví, historii prodávané firmy, kvalitu nájemních smluv, pořádek v účetnictví a tak dále. Pro začínající investory určitě doporučujeme nechat si poradit od zkušeného realitního poradce i s komerčními aspekty transakce, to znamená kromě výše ceny, respektive tzv. yieldu, také s udržitelností příjmů, strukturou příjmů (délka nájemních smluv, přeúčtovatelné / nepřeúčtovatelné náklady), skladbou nájemců atd. Ideální je připravit si, nebo si nechat připravit, finanční model, kde se spočítá předpokládaná výnosnost investice v letech, a pomocí citlivostní analýzy se identifikují případná rizika.“

POZEMKY A REALITNÍ PROJEKTY

Kolekci investičních produktů realitního trhu doplňují pozemky a pozemky s realitními projekty.

Velkou výhodou investice do pozemků jsou minimální náklady a starosti spojené s jejich vlastnictvím. Z pohledu bank je však nákup pozemků komplikovanější na financování, protože pozemek ve většině případů negeneruje příjem. Spekuluje se pouze na růst hodnoty pomocí jeho zhodnocení (tj. developmentu), popřípadě na zvyšování hodnoty prostřednictvím rostoucího trhu. „Nákup pozemků, eventuálně pozemků s projekty bych doporučil spíše zkušeným realitním investorům, protože development je spojen s množstvím rizik. Navíc ceny pozemků jsou poměrně vysoko a očekáváme spíše ochlazení tohoto růstu,“ uvádí Zdeněk Špaček.

„Uvažujete-li o výstavbě vlastního realitního projektu, rozhodně neberte na lehkou váhu administrativní náročnost celého procesu povolení stavby, i kdyby se jednalo o pouhou rekonstrukci. Bohužel neznám projekt, který by se obešel bez průtahů, bez komplikací a který by byl dokončen včas. Je potřeba se v problematice orientovat, mít praxi a právě hodně času. Cestou za stavebním povolením pro vysněný projekt můžete ztratit nejen nadšení, ale také očekávaný zisk. Získat v Praze stavební povolení pro komerční nemovitost trvá deset let,“ doplňuje Dušan Štastník. „I proto doporučuji připojit se k profesionálním realitním investorům a zhodnocovat prostředky s nimi. Lépe posoudí riziko a převezmou projektový management, kterému předchází roky administrativních příprav.“

„S pozemky pracují takzvaní land developeři, kteří je připravují například pro průmyslové zóny. Takovou činnost vyvíjíme i my a dnes máme ve vlastní přípravě přes milion metrů čtverečních průmyslových pozemků v České republice a zhruba tři sta tisíc metrů čtverečních na Slovensku. Privátní investoři samostatně investují spíše do výnosových nemovitostí. My připravujeme fondovou platformu, která bude zaměřená na land development průmyslových zón a těší nás, že privátní investoři reagují pozitivně a chtějí s námi do takovýchto projektů investovat. Je to specifický typ investic s investičním horizontem pět až sedm let, s vyšší mírou rizikovitosti, ale s vysokým zhodnocením vlastních vložených peněz,“ uvádí Jan Hospodář.

CROWDFUNDING DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Realitní investice nemusí být jen v řádech milionů korun, lze investovat i desítky tisíc a to formou crowdfundingu developerských projektů. Developerský projekt obvykle ze dvou třetin financuje banka a z jedné třetiny developer. Crowdfundingem je možné financovat část celkových nákladů a není výjimkou ani použití crowdfundingu namísto banky. Jednou z investičních platforem tohoto typu, které v ČR nyní fungují, je právě Upvest,



Crowdfunding a polyfunkční dům Vinařská v Masarykově čtvrti v Brně

kteří spolupracuje s developery menších rezidenčních projektů. Crowdfunding, který probíhá online, se vyhlašuje na konkrétní projekt a probíhá omezenou dobu. Poté, co je projekt dokončen a úspěšně rozprodán, se všem investorům vyplácí investice navýšená o úrok, který se pohybuje okolo pěti až šesti procent v závislosti na specifikách projektu. V současné době například Upvest realizuje ve spolupráci s developerskou společností Prosperity crowdfunding pro několik projektů v okolí Brna a bude jim poskytovat financování v řádu nižších desítek milionů korun.

Markéta Miková

Ilustrační foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

▼ INZERCE

zahájení: podzim 2016
dokončení: Vánoce 2018

**VILA
MRŠTÍKOVA**

Bydlení v parku

JEN 10 MINUT OD CENTRA

**POSLEDNÍ BYTY
NA PRODEJ**

Prodej **23 bytů** a podzemních
garážových stání!

www.vila-mrstikova.cz
tel.: 224 943 105, 722 978 242

Investor



Prodává



GLOBÁLNÍ INVESTICE

DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ DOSÁHLY REKORDNÍCH HODNOT

O 18 procent se na globálním realitním trhu ve druhém čtvrtletí letošního roku meziročně zvýšily investice do nemovitostí a dosáhly tak nového rekordu – 1,8 bilionů dolarů. Vyplývá to z aktuální zprávy Winning in Growth Cities společnosti Cushman & Wakefield, která každoročně analyzuje investiční aktivitu na globálním trhu s komerčními nemovitostmi a posuzuje města podle úspěšnosti v přitahování kapitálu.

Na úrovni měst zůstává z pohledu objemu na čele žebříčku jako největší realitní trh světa New York, následovaný Los Angeles a Londýnem. Na čtvrtou příčku vystoupala Paříž, za ní se umístil Hongkong.

BREXITU NAVZDORY

Pro mezinárodní kupce cílem číslo jedna nadále zůstává Londýn, přičemž New York v tomto ohledu poklesl z druhého na šesté místo, a to zejména kvůli vysokým cenám, silnému dolaru a vysoce konkurenční lokální poptávce. Důvodem toho, že New York dokonce poprvé v historii zprávy vypadl z první pětky cílů zahraničních investic, může být i geopolitické napětí, kvůli němuž někteří hráči od investování v tomto městě upouštějí.

Přestože mezi prvními pěti cíli investic chybí zástupce Severní Ameriky, šest měst z tohoto regionu se – stejně jako v roce 2017 – udrželo v první pětadvacítce.

Z hlediska celkových investic pochází šest z prvních deseti měst z USA, Evropa s Asii mají po dvou zástupcích. Navzdory politické nejistotě vyplývající z odchodu Velké Británie z Evropské



unie si Londýn udržel pozici nejdůležitějšího evropského trhu, a to především díky řadě významných kancelářských transakcí. Městem, které přitahuje nejvíce zahraničních investic do nemovitostí, se Londýn stal již po deváté za deset let. Objem transakcí směřujících do hlavního města Velké Británie se meziročně zvýšil o 47 % na 10,9 mld. dolarů. Nejsilnějším zdrojem přílivu zahraničního kapitálu jsou zde asijské investory, přičemž mezi cíli těchto transakcí drtivě převažuje kancelářský segment, do něhož proudí 94 % kapitálu z asijsko-tichomořských zemí.

ASIJSKÝ TAHOUNI

Osmnáctiprocentní zvýšení investic do komerčních nemovitostí táhne Asie, která je jak zdrojem kapitálu, tak cílem investic, přičemž investice v Asii tvoří 52 % veškeré aktivity a na asijské kupující připadá 45 % všech přeshraničních investic. Nejsilnějším asijským trhem je Hongkong - ten se ve srovnání s rokem 2017 může pochlubit 68% nárůstem. Posunul se o tři místa kupředu a stal se prvním městem regionu, které se ve třech letech dostalo do první pětky. Investice v asijských městech jsou především výsadou domácího kapitálu, i když regionální investory svůj tržní podíl za rok navýšili.

Na regionální úrovni je celkový nárůst transakcí nevýrazný v Severní Americe – meziročně o pouhých 0,6 %. Jinde se objemy zvýšily na nejlepší výsledek za poslední tři roky. Celkové investice v asijsko-tichomořském regionu vzrostly meziročně o 32 % a v Evropě se objem transakcí zvýšil o více než 16 %.

„Jsou zde jasná – a mnozí by řekli i rostoucí – rizika z hlediska makroekonomického prostředí, nic však nenaznačuje, že by cyklus měl končit nebo že by se blížila recese. Ukazuje se, že inflace je menší hrozbou, než se předpokládalo, protože setrvalý růst ekonomiky pokračuje. Centrálním bankám ve většině oblastí však budou k utahování stačit cenové signály a pomalý, ale jistý nárůst úrokových sazeb a omezování likvidity vzniklé kvantitativním uvolňováním bude tudíž pokračovat,“ řekl David Hutchings, vedoucí investičního týmu EMEA pro investiční strategie ve společnosti Cushman & Wakefield a autor zprávy.

„Kapitálu, který cílí na nemovitosti v široké škále geografických trhů a rizikových profilů, je dostatek. Mnozí investoři zvyšují svoje investice do nemovitostí a přizpůsobují svoje strategie proměnlivé nabídce a toleranci vůči riziku. To jsou hlavní faktory, které určují, zda budou objemy nadále růst. Vzhledem k současné situaci by objemy mohly příští rok překročit stávající úroveň až o dvě procenta. V čele bude nejspíš globální nákup, ale investoři by měli pozorně sledovat strukturální posuny na trhu práce nejen jako příležitost, ale i výzvu,“ doplnil Carlo Barel di Sant'Albano, vedoucí globálního investičního týmu společnosti Cushman & Wakefield.

Na Evropu připadají čtyři z pěti míst s nejsilnějším zahraničním kapitálem: Paříž a Amsterdam si již druhým rokem drží třetí, respektive čtvrté místo, poprvé od roku 2009 se do první pětice vrací Madrid. Jediným německým městem v první desítce je Berlín. Ve srovnání s rokem 2017, kdy Německo dominovalo žebříčku se třemi městy (nejvyšší počet v historii), se jedná o výraznou změnu. V německých městech však přetrvává velmi vysoká poptávka a mezi prvními 25 cíli zahraničních investorů mají výrazné zastoupení. S investičním objemem 1,48 miliardy dolarů spadla Praha v globálním žebříčku ze 44. na 84. místo.

Hongkong postoupil o 14 míst na druhou pozici, a to v důsledku opatření na kontrolu kapitálu, která pobízejí investory z kontinentální Číny koncentrovat investice blíže k domovu, což vedlo k meziročnímu navýšení kontinentálních investic ve městě o 259 %.

Asie je v první desítce za rok 2018 zastoupena třemi městy. Oproti předchozímu roku, kdy se v žebříčku nevyskytovala vůbec, svoji pozici jakožto cíle zahraničního kapitálu posílily Šanghaj a Tokio. Do první pětadvacítky se v roce 2017 dostalo osm asijsko-tichomořských měst. Letos je to jen pět, jelikož se na trhu projevila silná domácí poptávka a nedostatek nemovitostí.

Jana Hrabětová

Ilustrační foto Depositphotos

▼ INZERCE



MIMOŘÁDNÁ NABÍDKA!
SLEVY AŽ
2 000 000 Kč

MODERNÍ BYDLENÍ
UPROSTŘED ZELENĚ

Byty 1+kk - 4+kk

Rodinné domy 7+kk - 8+kk

Atraktivní lokalita Praha - Lipence

20 minut do centra Prahy

AIRBNB & CO:

SDÍLENÉ PROBLÉMY

„Už to začíná být problém i pro ty, kteří krátkodobé nájmy využívají. Samozřejmě vědí, že nejsou vítáni a necítí se proto dobře!“ I takový argument padl v už delší dobu probíhající diskusi o sdíleném ubytování.

Jeho autor, Karel Grabein Procházka, výrazná postava pražské komunální politiky, usiluje o vytvoření pevných pravidel sdíleného ubytování nejenom v české metropoli, ale i jiných městech. Zatím bez větších úspěchů.

Skutečnost je totiž taková, že hlavně zahraniční návštěvníci Prahy na nějaké pocity zatím tak moc nehledí – a sdílené ubytování, respektive krátkodobé pronájmy zažívají mimořádně dobré časy. Česká republika v tomto ohledu není výjimkou. Platforma Airbnb, která letos oslaví desáté výročí svého vzniku, a její klony se prosazují ve všech atraktivních turistických destinacích. Důvod je nasnadě – ceny obvykle nižší než ve standardních ubytovacích zařízeních, slušný (a volitelný) komfort, možnost bydlet přímo v centru města.

To vše akceleruje skutečnost, že po nárazu krize na konci minulé dekády svět už zase začal cestovat. Konkrétně v České republice se počet hostů v hotelích a penzionech za uplynulých pět let zvýšil o třicet procent. „V roce 2012 byl počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních na úrovni patnácti milionů osob. Na konci loňska přesáhl hranici dvaceti milionů a růst pokračuje i letos,“ říká Pavel Vančura z ČSÚ. Za zmínku určitě stojí, že zatímco v roce 2012 se v Praze ubytovalo 150 tisíc Číňanů, loni už to bylo půl milionu.

PROSPERITA OPRAVDU PRO VŠECHNY?

Na vskutku globálním turistickém boomu se pochopitelně podílí nejen ubytování hromadné (jehož činnost je upravena řadou předpisů), ale i to individuální, u nás dosud neregulované. Samotná aplikace Airbnb loni zvýšila svůj podíl na počtu přenocování v Praze na 14,7 procenta, což je více než ve většině evropských metropolí a jen nepatrně méně než v evergreenu turistických preferencí, tedy v Paříži.



Počet noclehů rezervovaných přes zmíněnou platformu loni podle analýzy společnosti Colliers vzrostl o 61 procent na 1,79 milionu. Podle téhož zdroje se pražská nabídka Airbnb loni zvedla o třicet procent na celkem 17 753 nemovitostí, přičemž většinou jde o „institucionalizované“ pronajímání, tj. ke krátkodobému nájmu byty nabízejí specializované firmy, které je spravují pro jejich vlastníky. K celkovému obrazu pražských aktivit Airbnb ještě patří i údaj, že z 80 procent jde o pronájmy celých domácností, skutečné sdílení bytů, natož pak pokojů je marginální. A velmi podstatné také je, že na tom všem mají takřka 50procentní podíl tři lokality: Staré Město, Nové Město a Žižkov. Právě tady někde ovšem začínají potíže.

POPULÁRNÍ JEN MEZI KLIENTY

Viditelný rozmach krátkodobých pronájmů celkem pochopitelně vyvolal reakci. Na rozdíl od samotných klientů jsou snad všechny další zainteresované strany přesvědčeny, že jim sdílené ubytování škodí. Praha a nakonec i stát mají oprávněný pocit, že přicházejí o peníze, ať už z nezaplacených daní, nebo místních poplatků. Obyvatelům pražského centra přibyl další důvod ke stížnostem: k nekonečným davům turistů přibýly ještě potíže s nedisciplinovanými návštěvníky přímo v jejich domech a rozpočítáváním nákladů na společné služby. Praha i dotčené městské části bubnují na poplach i kvůli vylidňování zmíněných lokalit a jejich pokračující přeměnu na turistické skanzeny.

Ozývají se i hotely. Na jedné straně musí přinejmenším některé kvůli „bytové“ – a podle nich nekalé – konkurenci snižovat ceny, na druhé ale hotelový management upozorňuje třeba i na problém bezpečnosti. „Ze zpráv v médiích je zřetelný nárůst bitek, projevů agresivity nebo vandalismu,“ říká Radek Škrabaj z SSI Group, která provozuje mimo jiné hotely Hilton, Boscolo, Mandarin či Raddison. Příklad to změně sociální a věkové struktury příjždějících turistů a nepřímo právě snadné dostupnosti sdíleného ubytování v metropoli.

Systém Airbnb má podle řady kritiků negativní dopady také na pražský bytový trh, zejména rychlý růst „normálního“, tedy dlouhodobého nájemného. A na té nejvyšší úrovni se už ozvala i Unie – Brusel zjevně směřuje k srovnání podmínek pro všechny ubytovatele.

Vox populi zní víceméně stejně. Podle nedávného průzkumu společnosti Behavio mají lidé v souvislosti se sdíleným ubytováním obavy z všeobecného zvyšování nájemného a svou bezpečnost. Přitom plédují pro úpravu podmínek městem, stejně jako pro jednotné regule pro všechny ubytovatele.

CHYBÍ SPOLEHLIVÁ DATA

Něco se asi stát musí – a Praha či celé Česko se v tomto ohledu mají kde inspirovat. Různým způsobem už krátkodobé pronájmy reguluje řada měst, třeba Londýn limitem 90 dní v roce, jinde zase vymezením konkrétních měsíců a podobně.

Pražský magistrát už opakovaně vyjádřil záměr sféru sdíleného ubytování nějak upravit, ale je jasné, že to nebude snadná záležitost. Shoda víceméně panuje jenom v tom, že přesnější pravidla jsou zapotřebí, ale to je asi tak vše – konkrétní kroky čekají až na nové vedení Prahy.

Jakýsi pokrok je ale přece jen patrný v oblasti financí. Česká finanční správa označila krátkodobé pronájmy za podnikatelskou aktivitu ve sféře ubytování a hodlá je také tak zdaňovat. A s Prahou se už dohodla o sdílení dat, tedy informací o potenciálních plátcích daní a poplatků.

Právě v oblasti základních dat ale asi bude největší problém. Dosud publikované statistické údaje o sdíleném ubytování se dosti liší, jsou často nejasné, zjevně zatím neexistuje jednotná metodika ani systém sběru – a samotní majitelé pronajímaných bytů celkem pochopitelně raději zůstávají v anonymitě. Radnice Prahy 1 před časem konstatovala, že zatímco k poplatkům za ubytování se v tomto městském obvodu přihlásilo 524 subjektů, v Airbnb a dalších aplikacích se na jejím území podle odhadů ke krátkodobému pronájmu nabízí 3 000–5 000 bytů. Je na místě uvést, že v Praze 1 je celkem 15 000 bytů.

Chatrná datová základna – a tedy nepřesná znalost toho, co se vlastně má regulovat – není problém jenom ryze český. „Analýzy ukazují, že samotná legislativa k regulaci nestačí,“ řekl nedávno Jeroena Oskama z nizozemské Hotelschool The Hague. Podle něj úspěch veškeré regulace a její dodržování závisí na zvýšení transparentnosti Airbnb a dalších platform sdíleného ubytování. I tady se ale objevují řešení. Například Francie nedávno zavedla povinnou registraci všech, kteří pronajímají své nemovitosti prostřednictvím internetu. Jinou cestou se vydalo zase Estonsko, kde veřejný sektor komunikuje přímo s Airbnb a dalšími platformami, což je nejspíš efektivnější, než dohledávat každého jednoho majitele pronajímaných bytů.

Petr Bým, Stavební fórum

Ilustrační foto Aleš Hrabě

▼ INZERCE

Rodinné domy Panská pole

Přezletice, Praha-východ



- 4+kk - 6+kk
- 107 - 141 m²
- celkem 71 domů

1. ETAPA KOLAUDOVÁNA
2. ETAPA VE VÝSTAVBĚ
3. ETAPA V PRODEJI

PRODEJCI:

- Commco s. r. o.** +420 724 270 852
josef.sedivy@commco.cz
- HANEX GROUP s. r. o.** +420 724 250 900
info@hanex.cz

Abbey
Značka kvalitního bydlení

www.abbey.cz



Bytový dům Tetínská

Tetínská 351, Praha 5 - Radlice

- bytový dům (1. PP - 4. NP)
- 2+kk - 4+kk
- 60 - 110 m²
- podzemní garáže + sklepní kóje
- celkem 22 bytů

- ZKOLAUDOVÁNO
- POSLEDNÍCH 5 BYTŮ
NA PRODEJ

Jedinečné výhledy na Prahu



Rezidence Vrchlického, Praha 5, Geosan Development

ZAPOMEŇTE NA JEDNIČKU

Letošní podzim je po všech stránkách bohatý na události. Počasí lámalo teplotní rekordy, výsledky komunálních i senátních voleb přinesly smutek i radost, malé „zemětřesení“ postihlo i tuzemský hypoteční trh. A na ten se nyní zaměříme.

Vezměme to ale od „Adama“. Hypoteční úvěry se u nás poskytují od roku 1995. První bankou poskytující úvěry na koupi nemovitosti byla Českomoravská hypoteční banka, která na našem trhu působí dodnes; známe ji pod názvem Hypoteční banka. Pokud se chceme podrobně podívat na relevantní data, pak máme k dispozici FINCENTRUM Hypoindex. Ten nám od října roku 2003 ukazuje, jak se trh vyvíjel a kolik stojí průměrná hypotéka. Pro pořádek uveďme jeho počáteční hodnotu: 4,93 procenta. Svého maxima za dobu sledování dosáhl v srpnu roku 2008, a to 5,82 procenta. Teprve o osm let později si přišli na své ti šťastlivci, kteří mají ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru onu jedničku uvedenou v nadpisu. Od března roku 2016, kdy sazba poprvé klesla pod dvě procenta, jsme se totiž mohli radovat ze sympatických 1,97 procenta. Toto pomyslné dno s jedničkou v čele skončilo v březnu roku 2017. A poté, vloni v dubnu, již nastoupili pomyslní „dvojkaři“. A kolik činí údaj za září letošního roku? Již 2,57 procenta. A bude hůř.

FINCENTRUM HYPOINDEX

Metodika FINCENTRUM HYPOINDEXu: FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.

Bazický bod

Termínem **bazický bod** (označovaný symbolem ‰ nebo zkratkou bp, bps – z anglického Basis point) se ve finanční oblasti označuje jedna setina procentního bodu (1 pp = 100 bp). V **bazických** bodech se udávají především úrokové míry a výnosové míry různých finančních nástrojů.

LTI – Loan-to-Income

LTI (v novele zákona o ČNB a v navazující připravované vyhlášce ČNB označované jako DTI – Debt-to-Income) představuje poměr dluhu k ročním příjmům. Zahrnuje ale nejenom dluh z hypotečního úvěru, ale veškeré dluhy vč. kontokorentů a kreditních karet, a to bez ohledu na to, zda byly skutečně čerpány či nikoli. V současnosti při poskytování hypotéky řada bank k těmto úvěrům nepřihlíží.

DSTI – Debt service-to-Income

DSTI je ukazatel poměřující roční výši splátek úvěrů včetně dalších souvisejících nákladů k ročnímu příjmu dlužníka/domácnosti. Lze též počítat na měsíční bázi – měsíční splátky úvěrů k měsíčnímu příjmu.

KDO CHVÍLI STÁL, TEN STOJÍ OPODÁL ...

O čem vypovídá tato retrospektiva? Že za rok a půl se hypotéka prodražila o 60 bazických bodů, což při průměrné výši hypotéky 2 216 908 korun činí při splácení po dobu dvaceti let statisíce korun navíc. Konkrétně klient při dvacetiletém splácení milionové hypotéky za dvacet let zaplatí 1 275 120 korun, tedy přeplatí 275 120. Splátky jsou ale jedna věc, získat hypotéku věc druhá. A to od října roku 2018 není nikterak jednoduché. V souvislosti s tím je třeba se podívat i na růst 2T Repo sazby, která stoupla z nejnižší hodnoty z 2. listopadu roku 2012, kdy činila 0,05 procenta, až na současnou hodnotu 1,75 procenta.

Pokračování na str. 34 »



 bytyPodebrady.cz

MODERNÍ BYTY

V BLÍZKOSTI LÁZEŇSKÉ KOLONÁDY

Vysoký standard vybavení
Energetická třída B

INZERCE

FOR DECOR & HOME

KONTRAKTAČNÍ VELETRH DEKORACÍ, SKLA, BYTOVÝCH
A KUCHYŇSKÝCH DOPLŇKŮ A DÁRKOVÉHO ZBOŽÍ

- odborný veletrh s celoroční tematikou
- VELIKONOCE a VALENTÝN
- floristika a zahradní dekorace



PVA
EXPO PRAHA

www.fordecor.cz

17.–19. 1. 2019

OFICIÁLNÍ VOZY



Go Further

» Zapomeňte na jedničku

Pokračování ze str. 32

Tato sazba je platná od 2. 11. 2018, ale nikde není psáno, že se v nadcházejících měsících ještě nezvýší. To se samozřejmě promítne i do cen hypoték. Přestože dnes mají banky na svých účtech necelé dva biliony korun, které si u nich na běžných účtech uložily domácnosti, uvádějí, že mají dražší zdroje a musí zdražovat. Proto se již nyní přibližujeme ke hranici tří procent za hypotéku. Banky zkrátka a dobře po desetinkách procent zvyšují své nabídky. Není tedy dobré vyčkávat, je třeba jednat.

NÁROČNĚJŠÍ POŽADAVKY NA BONITU KLIENTA ZÁJEM OCHLADÍ

Nízké úrokové sazby, z nichž se v posledních dvou letech radovali zájemci o koupi nemovitosti, přinutily Českou národní banku k regulacím hypotečního trhu. První zpřísnění poskytování hypoték bylo na programu v roce 2016, kdy Česká národní banka tuzemským bankám doporučila, aby neposkytovaly stoprocentní hypotéky. Do té doby hypoteční trh ponechával centrální banka vcelku chladnou. V dubnu roku 2017 pak ČNB svoje doporučení rozšířila na poskytování hypoték nad 90 procent hodnoty zástavy nemovitosti, a navíc doporučila omezit i hypotéky nad 80 procent LTV. Jich mohou banky poskytnout pouze patnáct procent.

A ve zpřísnování požadavků ČNB neustává ani letos. Poslední regulace se týká ukazatelů DTI a DSTI. Výše dluhu žadatele tak od října 2018 nesmí překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu a současně by zájemce o hypotéku měl na splátku dluhu vynakládat maximálně 45 procent svého měsíčního čistého příjmu. Podle ČNB lze v určitých případech tyto hodnoty překročit, ale takových úvěrů nesmí být víc než pět procent. To v praxi znamená, že přístup k úvěrům znemožní určitému procentu klientů ji získat. Odborníci hovoří obvykle o dvaceti až třiceti procentech. Kolik to opravdu bude, ukáží až následující měsíce. Nyní se ještě v bankách vyřizují žádosti, které byly podány „po staru“ k 30. září 2018.

STARÉ A NOVÉ HYPOTÉKY

Obáváte se přísnějších pravidel pro poskytování hypoték? Pokud v rámci refinancování nedojde ke zvýšení hypotečního úvěru, tj. zůstatkové hodnoty jistiny, nebude nutné posuzovat, zda žadatel splňuje limity úvěrových ukazatelů, včetně těch příjmových, které platí od 1. října 2018. Rozšíření pravidel ČNB se týká pouze nově sjednaných hypoték.

Jiná situace ovšem nastává, kdybyste si v rámci refinancování chtěli půjčit víc. Dojde-li k navýšení zůstatkové hodnoty jistiny refinancovaného hypotečního úvěru, a to zejména o více než deset procent či o více než dvě stě tisíc korun, měla by se tato žádost posuzovat jako nový úvěr. V tomto případě tedy

FINCENTRUM HYPOINDEX
ZÁŘÍ 2018



Zdroj: Hypoindex.cz

Pohled do Evropy

Evropané se kvůli vlastnímu bydlení zadlužují stále více. Celkový objem úvěrů na bydlení vzrostl v rámci 28 zemí Evropské unie ke konci roku 2017 meziročně o 4,3 procenta na 6 369 miliard euro. Nejvyšší růst zaznamenaly především země střední a východní Evropy, přesto stále patří k nejméně zadluženým zemím EU.

Úvěry na bydlení v rámci EU tvoří v průměru 68 procent hrubého disponibilního příjmu domácností. To znamená, že pokud by domácnost měla najednou doplatit hypoteční úvěr, musela by obětovat dvě třetiny svého hrubého ročního příjmu.

V této souvislosti se podíváme na Evropu z trochu jiného úhlu. Ceny domů a bytů rostly v Česku ještě v loňském roce nejrychleji z celé Unie. Dvouciferné tempo růstu si české nemovitosti držely nepřetržitě od posledního čtvrtletí 2016 až do konce třetího čtvrtletí 2017. Vrcholu se dotkly ve druhém čtvrtletí loňského roku, když domy a byty meziročně zdražily o 13,3 procenta. Průměr EU byl přitom třikrát nižší.

A přidejme ještě třetí pohled do zahraničí, respektive naše srovnání se zahraničím. Ve vyřizování stavebního povolení je Česko na 127. místě ze 185 porovnávaných zemí. Vyplývá to z každoroční zprávy Doing Business, kterou zveřejnila Světová banka. A zde je třeba hledat jednu z hlavních příčin nedostatku bytů. Bytů se staví málo, staví se pomalu, a pokud lidé v době levných úrokových sazeb, kdy banky nabízí jen zanedbatelné úrokové výnosy, investují do vlastního bydlení a na straně poptávky je mnoho zájemců a na trhu je málo vhodných bytů na koupi, vzniká situace, které jsme nyní svědky.

banka bude ověřovat, zda splňujete všechny limity uvedených ukazatelů. Kromě dosud užívaného LTV, což je poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti, bude zkoumat ještě i dva nové ukazatele LTI a DSTI.

ZPÁTKY NA ZEM

Ve srovnání s lety, kdy si lidé půjčovali za čtyři a více procent, jsme teď dost dlouho žili v příznivém období. Dařilo se nám, sazby byly nízké. Ale protože se ekonomika zákonitě pohybuje v cyklech, nemůže to trvat věčně. A proto i ČNB zvedla varovný prst a chce nyní trh chránit před nebezpečím hypoteční krize, která nás zachvátila před deseti lety.

CO NÁS ČEKÁ A NEJSPÍŠ I NEMINE?

Růst cen nemovitostí se negativně promítá do dostupnosti vlastního bydlení. Zatímco v roce 2017 vycházel českou domácnost byt o průměrné ceně 2,6 milionu korun na 6,25násobek jejich čistých ročních příjmů (měřeno indexem návratnosti bydlení), letos je to již 6,8násobek. Aktuální situace tudíž příliš nemluví ve prospěch pořízení si vlastního bydlení. Ale lidé ve vlastním z mnoha důvodů bydlet chtějí.

Přestože příjmy českých domácností rychle rostou, tempo růstu cen nemovitostí a úrokových sazeb je rychlejší a v dohledné době se to nejspíš nezmění. Vysoké ceny tuzemských nemovitostí tak už začaly narážet na koupěschopnost poptávky. Především ve velkých městech již lidé nemohou či nechtějí platit za drahé nemovitosti. Jenže dostupnější bydlení ani plošný pokles cen nečekejte. Přísnější pravidla, na jejichž dodržování bude ČNB dohlížet, přinesou spíš ochlazení trhu. Také lze předpokládat růst sazeb, takže těm, kteří mají hypotéku již sjednanu, lze pouze popřát, aby se při refinancování třeba za pět let nedočkali překvapení v podobě extrémně vysokých úrokových sazeb.

Realitními kanceláři hojně využívaný slogan "Nyní je nevhodnější období pro nákup nemovitosti" zatím sice platí, ale možná již v roce 2019 budeme na sazby s jedničkou a dvojkou s nostalgii vzpomínat. Je třeba si uvědomit, že hypoteční úvěr je během dlouhou trať a v průběhu dvaceti let se může mnoho věcí změnit. Samozřejmě i k lepšímu, ale s tím horším je nutné počítat. Investice do vlastního bydlení rozhodně dává smysl, ale je třeba si půjčovat s rozvahou a mít dostatečné vlastní zdroje, abyste případný nepříznivý vývoj zvládli bez ohrožení vlastní finanční stability.

Miroslav Škvára, lektor Finanční gramotnosti, ilustrační foto archiv portálu www.kdechcibydlet.cz

▼ INZERCE

Hypotéka nemusí být až tak nedostupná

V Evropě jsme možná trochu raritou. Většina z nás totiž nechce bydlet v nájmu, ale touží po vlastním bytě či domě, ať to stojí, co to stojí. Je pravda, že zatím poměrně nízký nárůst úrokových sazeb a nedávné zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru řadě lidí cestu za svým snem komplikují, ale vše má své řešení. Například v Komerční bance namísto obvyklých 20 % stačí doložit jen 10 % vlastních zdrojů z hodnoty vytožené nemovitosti a můžete získat hypotéku s velmi dobrou úrokovou sazbou.

„Jsem přesvědčen, že v oblasti bydlení Češi již dosáhli velmi dobré úrovně finanční gramotnosti. Dokáží si totiž spočítat, že je pro ně většinou výhodnější splácet každý měsíc hypotéku na dům či byt, který za určitou dobu budou mít ve svém vlastnictví, než přibližně ve stejné výši platit někomu nájem a nemít za dvacet let nic. Navíc důchodci, kteří již dnes žijí ve svém, jsou na tom finančně výrazně lépe než důchodci v nájemních bytech,“ uvedl Ondřej Šuchman, produktový manažer z KB.

Pravdou ovšem je, že banka může hypotéky s 10 % vlastních zdrojů poskytnout jen v omezeném množství. Proto je aktuální nabídka Komerční banky o to lákavější. U těchto hypoték je nyní možné získat

úrokovou sazbu 3,69 % p. a. pro fixace na 1 až 10 let a nově i 15 let. Úrok je sice o něco vyšší než v případě, že máte našetřeno 20 % (pokud byste si u KB brali hypotéku jen na 80 % hodnoty nemovitosti, dostanete ještě výhodnější úrokovou sazbu od 3,19 % p. a.), neměli byste ale zapomínat, že před deseti lety se úroková sazba hypotečních úvěrů pohybovala standardně mezi pět a šesti procenty.

Další otázkou, kterou si dnes kladou zájemci o vlastní bydlení, je, kde seženou peníze na vybavení nové domácnosti. I na to má Komerční banka výhodné řešení.

Vybavení domácnosti můžete také financovat hypotékou

Časté jsou případy, kdy pořízení vlastního bydlení vyčerpá rodinný rozpočet natolik, že již nezbyvá na vybavení domácnosti. Dnes to možná platí dvojnásob.

„Málokdo ví, že vybavení domácnosti lze také financovat hypotečním úvěrem. Výhodou oproti spotřebitelskému úvěru je nejen možnost rozložit si splátky na delší dobu, ale především výrazně nižší úrok. Na nákup kuchyně, obývací stěny, elektrospotřebičů nebo jiného vybavení domácnosti vám v Komerční bance půjčíme až 400 tisíc Kč,“ doplnil Ondřej Šuchman.

Komerční banka – vyhledávaný partner pro hypotéky

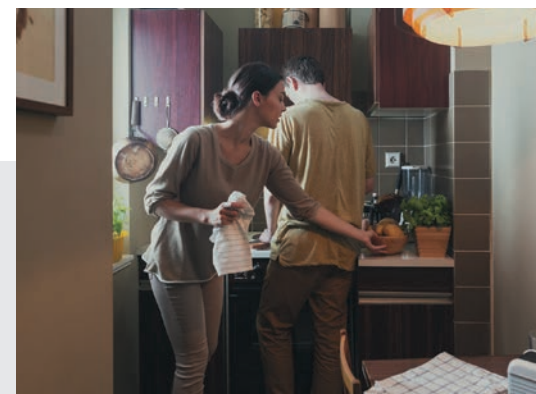
Výhodou Komerční banky je široká produktová nabídka. Kromě standardních hypoték na koupi bytu (i družstevního), rodinného domu, výstavbu, rekonstrukci nebo refinancování stávajících hypoték nabízí řešení i pro méně časté případy – např. na investici, rekreaci, na refundaci již vynaložených prostředků či vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, přičemž účely je možné kombinovat. Poradit se můžete v široké síti poboček se specialisty, kteří najdou řešení na míru každému klientovi.

Více informací o hypotékách Komerční banky získáte na kterékoli pobočce KB nebo Modré pyramidy stavební spořitelny. Můžete také zavolat na bezplatnou infolinku 800 521 521 nebo navštívit www.kb.cz/hypoteka.

KB

Reprezentativní příklad:

Výše úvěru 2 000 000 Kč, splatnost 30 let, pevná úroková sazba 3,19 % p. a., fixace 5 let, RPSN 3,73 %, celková splatná částka 3 292 722,69 Kč. 1. splátka úroků 531,67 Kč, 2. - 359. anuitní splátka 8653 Kč, 360. anuitní splátka 8517,02 Kč. Jednorázové poplatky za: sjednání úvěru 2900 Kč, ocenění nemovitosti 1000 Kč, návrh na vklad do katastru 1000 Kč, návrh na výmaz z katastru 1000 Kč. Měsíční poplatky za: spravování úvěru 0 Kč, běžný účet MůjÚčet 0 Kč, el. výpisy 0 Kč, rizikové životní pojištění 500 Kč. Příklad je spočítán k datu čerpání 12. 11. 2018 a termínu splácení úvěru vždy k 15. dni v měsíci. Zajištění - zástavní právo k nemovitosti, včetně pojištění nemovitosti.



STABILITA, PROFESIONALITA, EFEKTIVITA. TO JE, OČ TU BĚŽÍ

„Z důvodu rostoucích cen bytů a zhoršující se dostupnosti bydlení dochází k přelivu poptávky po vlastním bydlení na nájemní trh, který se tím zvětšuje. Zároveň na něj vstupují i velcí institucionální investoři, kteří nakupují rovnou celá bytová portfolia. V poslední době vznikají i developerské projekty určené pouze k nájemnímu bydlení,“ říká Petr Hána, senior manažer v týmu real estate poradenské společnosti Deloitte.

„Ačkoli se výnosy z pronájmů bytů vlivem vývoje trhu postupně snižují, jsou stále zajímavé a v porovnání s akciovým a dluhopisovým trhem představují „zlatou střední cestu“. Hlavní roli při rozhodování hraje poměr výnosu a rizika. I přes určité možné výkyvy trhu se jedná o konzervativní a bezpečnou investici,“ doplňuje Petra Hána Vojtěch Petřík, konzultant v týmu real estate téže poradenské společnosti.

V důsledku rozsáhlých privatizací obecního bytového fondu po roce 1989 je vlastnictví nájemních bytů v České republice roztržštěné. *„Nájemní byty jsou dnes v držení obcí a jednotlivých majitelů, kteří zpravidla koupili druhý byt na investici a dále ho pronajímají. Celkově je u nás nájemní trh málo institucionalizovaný,“* dodává Petr Hána.

Profesionálních soukromých poskytovatelů nájemního bydlení je v České republice zatím sice málo, nicméně existují. Trojici největších portfolií tvoří Residomo (43 000 nájemních bytů v Moravskoslezském kraji), CPI Byty (12 400 nájemních bytů v Moravskoslezském, Ústeckém, Středočeském a Libereckém kraji) a CIB Group (1 300 nájemních bytů v Praze, Libereckém a Plzeňském kraji). K dalším takovým pronajímatelům, kteří na trhu dlouhodobě působí, patří také PSN Václava Skaly či Central Europe Holding, v jehož čele stojí Jiří Pácal. K novým firmám, které vstoupily na pražský trh s nájemním bydlením v posledních letech, se řadí Zeitgeist Asset Management a Luka Development rodiny Valových.

STABILITA NÁJEMNÍHO VZTAHU JE KLÍČOVÁ

Sociolog a ekonom Martin Lux upozorňuje na skutečnost, že se v našem právním řádu vyskytuje možnost dát výpověď

z nájmu, pokud byt potřebuje vlastník pro sebe nebo své příbuzné. „V situaci, kdy většinu pronajímatelů tvoří malí investoři se svými dětmi a příbuznými, vede tato možnost k nestabilitě nájmu. Větší profesionalita drobných investorů a významnější zapojení velkých investorů by stabilitě nájemního bydlení určitě pomohlo.“ Jeho slova potvrzuje Petr Mácha, generální ředitel CPI Byty: *„Na rozdíl od soukromých pronajímatelů nemáme důvod vypovídat nájemní smlouvu pro soukromou potřebu a tím*



Praha 8, Křížkova, Zeitgeist Asset Management

tak udržovat nájemníka v nejistotě, že mu může být smlouva kdykoliv vypovězena. Smlouvy s novými nájemníky uzavíráme na kratší dobu především z důvodu opatrnosti, kdy v případě, že nájemník nehradí nájemné, nebo se ukáže jako problémový, může být smlouva v krátké době ukončena, což u dlouhodobých nájmu a legální právní cestou trvá velmi dlouho, nelze-li se s nájemníkem rozumně dohodnout.“

Všichni tři největší profesionální poskytovatelé nájemního bydlení shodně uvádějí, že standardní doba platnosti nájemní smlouvy je jeden rok, k čemuž se přibližují také obce (např. Hl. město Praha). Spolehlivým, bezproblémovým a solventním nájemníkům je možné smlouvu následně prodloužit na delší období, aniž by se takový nájemník musel obávat předčasného

Kolik zaplatíte za nájem u profesionálního pronajímatele?

Poptali jsme měsíční nájemné bez poplatků za služby a energie za dvoupokojový byt o rozloze cca 60 m². Pokud si v rámci portfolia Residomo takový byt vyberete v Ostravě na prestižní adrese v památkové zóně, na nájemném zaplatíte devět až deset tisíc korun. V ostatních částech města lze pořídit byt za čistý nájem od pěti a půl tisíce korun. V Karviné či Havířově to může být dokonce ještě o tisícikorunu méně. CIB Group nabízí malometrážní byty mimo Prahu od čtyř a půl tisíce korun. Naopak v novém pražském rezidenčním projektu Luka Living pronájmy bytů 2+kk o rozloze od 45 do 65 m² začínají na 15 900 korunách. Dlužno dodat, že tyto byty se nacházejí přímo nad stanicí metra trasy B a jsou nadstandardně vybavené.

ukončení nájmu. Zejména lidé, kteří využívají nájemní bydlení kvůli tomu, že do daného města přišli za prací, si ale chtějí nechat volné ruce pro případnou změnu profesních plánů a roční nájemní smlouva jim obvykle vyhovuje.

„Všeobecně lze říci, že lidé nemají jasnou představu o povinnostech a právech pronajímatele a nájemníka. Obě strany by si měly předem vyjasnit, jakým způsobem bude klient užívat byt a společné prostory, jak budou řešeny závady v bytě a které opravy si nájemce hradí sám. Doporučujeme nájemcům, aby se dopředu seznámili s domovním řádem, který definuje především pravidla sousedského soužití. Když ho budou nájemníci respektovat, vyhnou se zbytečným sporům a nedorozuměním. V případě, že má klient pochybnosti o korektnosti nájemní smlouvy, může se obrátit na Sdružení nájemníků (SON), instituci, která se zabývá ochranou nájemníků,“ upozorňuje Jan Rafaj, generální ředitel Residomo.

Dušan Koňářík, statutární ředitel CIB Group, doporučuje, aby si lidé všimli toho, jakým způsobem se vlastníci o danou nemovitost stará, zda má v pořádku zákonné podmínky (technické revize). „Měli by se dobře seznámit s nájemní smlouvou, která pro obě strany zajišťuje bezproblémové fungování nájemního vztahu. Rovněž doporučuji ověřit si komunikaci s vlastníkem objektu – zda jsou bez prodlení řešeny dotazy, jestli má pracovníky určené pro vyřizování běžné komunikace týkající se fungování nájemního vztahu. Pokud je pronajímatelem individuální investor, který vlastní a pronajímá jednotky nebo desítky bytů, jsou možnosti nájemníka ověřit si jeho solidnost limitované. Obsah nájemní smlouvy je pak spíše formalitou, protože vynutit si její plnění je v podstatě nemožné,“ dodává Dušan Koňářík.

Pokračování na str. 38 »

▼ INZERCE



Nové rodinné domy

www.tresnovka.cz

» **Stabilita, profesionalita, efektivita. To je, oč tu běží**

Pokračování ze str. 37

JAK VYPADÁ PROFESIONÁLNÍ SPRÁVA?

Na portfoliu Residomo lze ilustrovat, jak vypadá profesionální správa největšího tuzemského souboru téměř 43 000 nájemních bytů, v nichž bydlí více než 90 000 lidí. Vše musí fungovat maximálně efektivně, aby firma zvládla jak běžnou údržbu bytového fondu, tak jeho dlouhodobý rozvoj a investice. Residomo jde cestou digitalizace veškeré komunikace a dokumentace související s klientskými účty a se správou budov, aby bylo možné informace efektivně sdílet, aktualizovat a kontrolovat. Provozuje čtyři klientská centra, která v loňském roce vyřídila 78 000 dotazů, a klientskou linku, která v témže období zodpověděla dalších 88 000 telefonátů a e-mailů. Firma zavedla tzv. Servis 48, kdy jsou vybrané závady v domě opravovány ve zrychleném režimu právě do 48 hodin od nahlášení. Ve více než 90 procentech domů je fyzicky přítomen domovník, který kontroluje stav společných prostor a zajišťuje drobné opravy. V domech s více než 60 byty byly nainstalovány bezpečnostní kamery. Firma též zajišťuje úklid



Ostrava, Přívozká, Residomo

společných prostor. Residomo navíc pro své nájemníky vytváří program benefitů s názvem Rodina Residomo, nabízející slevy na spotřební zboží a služby. V téměř 34 000 bytů byla zprovozněna PODA – digitální televizní vysílání. Residomo provozuje i tři komunitní centra, kde organizuje a financuje volnočasový program zejména pro seniory a maminky s malými dětmi.

Stručná historie novodobého trhu s nájemním bydlením v ČR

Po roce 1989 prošel tuzemský trh s bydlením řadou významných změn. K těm nejvýznamnějším patřil pokles podpory bytové výstavby z veřejných zdrojů a liberalizace cen ve stavebnictví. To v první polovině 90. let vedlo k prudkému poklesu bytové výstavby, celkové změně její struktury a územní alokace. Masová privatizace státního bytového fondu byla řízena na úrovni obcí a do konce roku 2009 samosprávy zprivatizovaly dvě třetiny bytového fondu.

Další vliv měla deregulace nájemného po roce 1990, která byla zpočátku velmi pomalá a v letech 1997 až 2007 se de facto zastavila. Po roce 2007 se začala úroveň tržního a regulovaného nájemného přibližovat a od roku 2012 je v ČR nájemné deregulované, tzn. je stanovováno pouze svobodnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě neshody by měl soud pro daný byt určit v místě obvyklou výši tržního nájemného. Na rozdíl například od Německa u nás bohužel neexistují funkční mapy nájemného v jednotlivých městech, do kterých by mohly strany případného sporu nahlédnout.

CO BY INSTITUCIONÁLNÍ POSKYTOVATELÉ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ UVÍTALI?

Všichni velcí profesionální pronajímatelé se shodují na tom, že základem je legislativa, která podporuje nejenom práva nájemníků, ale také pronajímatelů, což se prý v posledních letech mění. Petr Mácha za CPI Byty říká, že důležitá je především stabilita v oblasti sociální politiky státu se snahou vidět na léta dopředu, s čímž souvisí řešení vyloučených lokalit, zákony o insolventci a exekucích, které mají zásadní dopad na to, jak se lidé v těchto situacích chovají a jak obce nebo pronajímatelé řeší podmínky pronájmů. Jeho slova doplňuje o regionální pohled Jan Rafaj, který je zároveň prvním viceprezidentem Svazu průmyslu a dopravy ČR: „Z pohledu Moravskoslezského kraje nám tady zůstala dvě problémová místa. To je Karvinsko, kterému podle mě celá republika hodně dluží. Karviná desítky let svítila a topila celému státu a dnes se stát tváří, že si to má Karviná vyřešit sama. Podle mě je stát zodpovědný za to, aby se v tomto regionu vytvořil nový zajímavý pracovní příběh a lidé se tam opět stěhovali, protože potenciál velké průmyslové zóny tam je. V karvinské zóně Barbora bych rád viděl velkou investici, která by byla napojena na aktivity Moravskoslezského inovačního centra. Firmy musí umět nabídnout mzdy pětatřicet tisíc korun a více.“

Markéta Miková

Ilustrační foto archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU

REALITNÍ TRH OČIMA...

... Ondřeje Boháče, ředitele IPR Praha

Co mě v poslední době potěšilo a co naopak radost nepřineslo? O nespokojenosti bych se sice mohl rozepsat na mnohem větším prostoru, než mi byl touto rubrikou dán, ale nějaký pozitivní postřeh také určitě najdu ...



Města dnes začínají hrát naprosto klíčovou roli. Časem možná budou dominantnější a flexibilnější než národní státy. Praha však na tento trend není připravená. Stále dobíháme realitu, místo toho, abychom jí šli naproti.

Dnes nás trápí bytová krize, ale nemusela by. Je znakem úspěšného města, že v něm chce každý bydlet. Praha ale tuhle jedinečnou příležitost nedokáže využít. A to je strašná škoda. Ke zlepšení by přitom stačilo několik v podstatě jednoduše realizovatelných kroků.

Od územního rozhodnutí se na stavební povolení v Praze čeká 1 103 dní. Jsme v tomto ohledu 127. v žebříčku a držíme se těsně za Papuou – Novou Guineou. Medián je v Česku 630 dní, v Evropě je běžná lhůta 60 dní. Zdržuje nás třeba i to, že se proti stavbě bytů v Praze 5 může odvolat například Spolek pejskařů z Dačic a má to naprosto stejnou váhu, jako když se odvolají místní.

Praze by podle mého názoru také velmi prospěla redukce současných 22 stavebních úřadů na jeden. Stačí na to jedno usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy. Dnes o sobě v podstatě město není schopné rozhodovat, na západním břehu Vltavy se setkáte s úplně jiným přístupem při posuzování stavby, než na břehu druhém. Mimochodem, Vídeň má jeden stavební úřad, a to na jejím území žije dvojnásobek obyvatel.

Co by ještě pomohlo? Aby bylo město schopné regulovat nájmy, potřebuje ovládat 15 procent bytů. Praha se ovšem raketovou rychlostí zbavila naproste většiny nemovitostí a nyní má ve vlastnictví necelých pět procent bytového fondu, tedy přibližně 35 tisíc jednotek. Na počátku privatizace v roce 1991 jich přitom měla 190 tisíc. Možností, jak situaci zlepšit, je třeba dohoda s developerem, případně dlouhodobé pronájmy.

Dalším ukazatelem, který stojí za pozornost, je tzv. regulační daň. To je nevysvětlitelná část tržní ceny nemovitosti, která zbude po odečtení ceny pozemku, stavebních nákladů a zisku developera. Tato daň se v Praze pohybuje okolo 66 procent, v centru dokonce okolo 75 procent. Zatímco například na Manhattanu je to 52 procent a v Detroitu mají tuto daň dokonce nulovou. Nechceme být jako Detroit, ale snížit bychom ji mohli. Mimochodem i to je důvod, proč suburbanizace roste v Praze dvakrát rychleji než jinde v Evropě.

Dobrá zpráva přijde na závěr: počátkem října Ministerstvo pro místní rozvoj podepsalo s Hospodářskou komorou memorandum o spolupráci na přípravě zcela nového stavebního zákona. Český stavební zákon je totiž tolikrát upravovaný a novelizovaný, že se v něm lze jen velmi těžko zorientovat. Světlé zítřky tedy mohou nastat. Otázkou zůstává, jak rychle se tenhle chvályhodný akt propíše do reality.

Ondřej Boháč

▼ INZERCE

FOR PASIV

VELETRH NÍZKOENERGETICKÝCH, PASIVNÍCH A NULOVÝCH STAVEB

Souběžně probíhající akce:

FOR WOOD | STŘECHY PRAHA | SUSO



bonus
ke vstupence

www.forpasiv.cz

7.-9. 2. 2019

PVA
EXPO PRAHA

OFICIÁLNÍ VOZ
Ford
Go Further

PRODEJE NOVÝCH BYTŮ KLESAJÍ

V průběhu třetího čtvrtletí letošního roku našlo své majitele o pět set nových pražských bytů méně než v předchozím období, což představuje pokles o třetinu. Meziročně pak prodeje na primárním rezidenčním trhu poklesly o 12,5 procenta.

Z analýzy, kterou pravidelně připravují společnosti Trigema, Skanska Realty a Central Group, vyplývá i zjištění, že lépe na tom s prodeji nových bytů nejsou ani další místa České republiky.

Celkový počet v Praze prodaných nových bytových jednotek, který za třetí kvartál dosáhl čísla 1 050, je přitom nejnižší od třetího čtvrtletí roku 2012 – tehdy na trhu našlo kupující pouze 1 007 bytů. Pokud se situace do konce roku nezmění, dosáhnou celkové letošní prodeje nejnižších hodnot za posledních pět let.

„Pokles počtu prodaných bytů v tomto kvartálu pro nás není překvapením a demonstruje celkovou situaci na trhu s novými byty. Aby se situace zlepšila, je třeba změnit přístup politiků i úředníků a také upravit legislativu týkající se povolování staveb,“ komentuje situaci na trhu Petr Michálek, generální ředitel Skanska Realty.

Počet nově nabízených bytů se čtvrtletně navýšil o více než tři stovky. To je nejvíce za dobu posledních dvou let. Díky tomu se v nabídkách na pražském trhu objevilo 4 650 jednotek. Nejnižší byla nabídka v posledních dvou letech v prvním čtvrtletí minulého roku, kdy se jednalo pouze o 3 450 bytů.

Naopak nejvíce nabízených jednotek bylo historicky ve druhém kvartále roku 2015, kdy bylo na trhu hned 7 000 bytů.

„Rozšířená nabídka, která se za poslední tři měsíce v Praze zvedla o tři sta bytů, je především odrazem snížených prodejů. Nesouvisí s tím, že by se podařilo najednou na trhu umístit více nových projektů. Co se však rozhodně mění, to je skladba nabízených bytů. Okolo čtyřiceti procent z nich je už v cenové kategorii nad sto tisíc korun za metr čtvereční. To je zhruba pětkrát víc než před dvěma roky,“ hodnotí vývoj Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema.

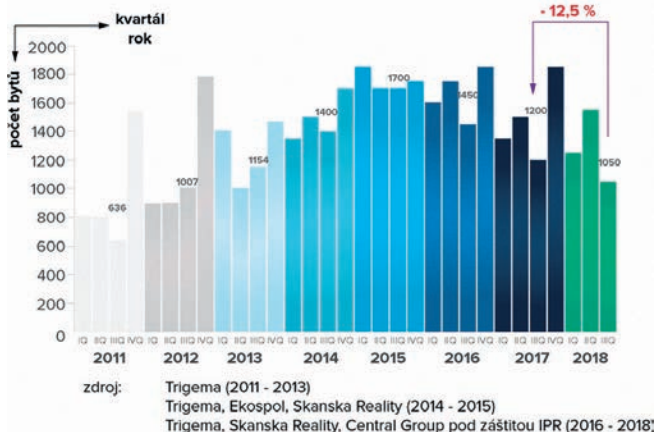
Pokles prodejů a mírný růst nabídky se odrazil i v průměrné prodejní ceně, která rostla ve třetím čtvrtletí jen mírně a činila 96 tisíc korun na metr čtvereční. Meziročně se však tento ukazatel navýšil již o 15,5 procenta.

„Prodejní cena odpovídá aktuální omezené nabídce nových rezidenčních projektů. Do této nepřírozené situace na trhu zasáhla centrální banka, která stanovila nová pravidla pro poskytování hypoték. Od října tak podle odhadů dosáhne na úvěr až o třetinu méně žadatelů. Kvůli kritické situaci na poli povolování staveb navíc nebude co prodávat, a tak ceny buď zůstanou na stávající úrovni, nebo prostou mírnějším tempem než doposud,“ dodává Michaela Tomášková, výkonná ředitelka Central Group.

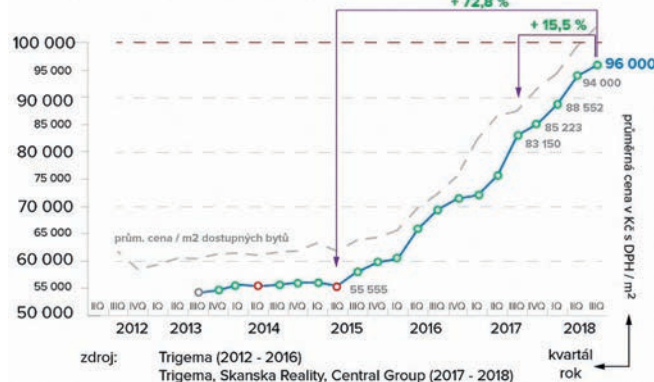
Ochlazení bytového trhu se dotklo nejenom Prahy. V regionech se podle analýzy společnosti Trigema ve třetím kvartálu celkové prodeje snížily o 29 procent na 1 040 jednotek. V Jihomoravském i Středočeském kraji se přitom aktuálně prodalo o polovinu méně jednotek než v předchozím, tedy druhém čtvrtletí. Na druhou stranu v Plzeňském kraji zůstal tento zájem v podstatě obdobný. Výrazná poptávka po novém bydlení byla rovněž v Pardubickém kraji. Meziroční prodejní propad pak dosáhl 37 procent. Průměrná cena prodaných bytů v regionech čtvrtletně poklesla o 6,73 procenta na 51 153 korun za metr čtvereční.

(hrab)

Kvartální vývoj prodeje nových bytů 2011 - 2018



Vývoj průměrné ceny za m² prodaných bytů v Praze 2013 - 2018





Apartmány na sjezdovce Janské Lázně


Villa Central

Pouhých 30 metrů od dolní stanice lanovky na Černou horu

- Na prodej 11 horských apartmánů o dispozicích 1+kk až 4+kk
- Navrženo s ohledem na klid a soukromí obyvatel
- Vhodné i na následný pronájem

Dokončení výstavby: zima 2019

Kontakt: +420 703 173 873, info@villacentral.cz, www.villacentral.cz



Vizualizace projektu Ski & Mt. bike apartments, Vrchlabí

VZDUCH JE PRÍMA A TO KLÍMA ...!

Nejspíš už jen ti dříve narození si vybaví píseň v podání Milana Drobného, která těmito slovy vychvalovala pobyt mimo město, na horách zvláště.

Hory – to ale už dávno nejsou jen běžkařské tratě či sjezdovky. Nejrůznější sportovní aktivity či wellness služby nabízejí v každém ročním období. Pokud patříte k těm, kteří rádi vyrazí na horskou túru či šlápnu do pedálů a v potu tváře stoupají k výškám, možná přemýšlíte o tom, že byste chtěli volné dny trávit ve svém. Nabízí se samozřejmě i možnost koupě vlastní chalupy, ale ne každý chce začínat víkend odhazováním sněhu či sekáním trávy.

Kde dnes tedy můžete koupit nový horský apartmán od některého z developerů, kteří vás lákají na cestu z města, abyste i vy mohli s písní na rtech lokat čerstvý vzduch? Máme pro vás několik tipů...

NA HORÁCH...

Nejvyšší české pohoří leží na severovýchodě republiky a na našem území zasahuje do Libereckého a Královéhradeckého

kraje. Každé dítě školou povinné ví, že po vystoupení na Sněžku se dostane do výšky 1 603 m n. m. a pánem tohoto území je Krkonoš. Najdeme zde vyhlášená lyžařská střediska – za všechny jmenujme alespoň Harrachov, Janské Lázně, Pec pod Sněžkou či Špindlerův Mlýn.

Za bránu východních **Krkonoš** bývá označováno Vrchlabí, nicméně o tento titul se tak trochu přetahuje s Žaclěrem i Trutnovem. Nestarejme se ale o přívlastky, důležité je, že tu na vás čekají projekty, v nichž si lze právě teď pořídit nový horský apartmán. A odkud to máte do kopců blízko. Jedním z nich je **Ski & Mt. bike apartments**, jehož dokončení proběhne v lokalitě zvané Hořejší Vrchlabí v příštím roce. Polyfunkční dům s apartmány vznikne přestavbou víceúčelového provozního objektu na polyfunkční dům a vybírat si lze ze čtyř desítek horských apartmánů a 18 ateliérů.

Pokud byste však chtěli v této části Krkonoš trávit víkendy ve svém už tuto zimu, pak se nabízí možnost pořídit si byt v projektu nazvaném **Apartmány Herlíkovice** – na prodej jsou tu poslední dva, a to o dispozici 3+kk.

Pojedete-li do Krkonoš cestou vedoucí z Černého Dolu do Janských Lázní, budete míjet stráž, na níž od letošního léta vzniká **Slunečná louka**. Tvoří ji jak apartmánové domy, tak pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, z nichž některé

zde již stojí. Základní kámen prvního apartmánového domu, nesoucího označení A1, byl položen letos v srpnu. Čekají tu na vás jednotky o dispozicích 2+kk až 3+kk.

Ale jestli vás láká koupě apartmánu přímo v centru dění výše zmíněného lázeňského města, pak je právě vám určena **Villa Central**. Vyrůstá ve stráni pod dolní stanicí lanovky na Černou horu, od níž vás bude dělit jen pár desítek metrů. Dokončení horské vily, nabízející 11 apartmánů o dispozicích 1+kk až 4+kk, je plánováno na zimu příštího roku. V současnosti se nachází ve fázi hrubé stavby, takže pokud vám učarovalo město, které kromě mnoha sjezdovek, lanového parku, stezek pro pěší i cyklisty nabízí i hojně navštěvovanou Stezku korunami stromů, pak máte jedinečnou příležitost si zde apartmán pořídit.

Ale z korun stromů zase zpět na zem, i když také poměrně vysoko. Konkrétně do nejvýše položené krkonošské horské osady – Horních Míseček. Obec vystavěnou na svazích Medvědína v nadmořské výšce tisíc metrů najdete západním směrem od Špindlerova Mlýna. Na konci obce, pod lesem u rozcestníků ve směru na Dvoračky a Zlaté návrší, pokračuje druhou a třetí etapou výstavba **Apartmentů Horní Mísečky**, v nichž se v současnosti ještě pár volných jednotek nachází.

Jak už je z jeho názvu patrné, další projekt, o němž bude řeč, **Trio Harrachov**, vyrůstá v Harrachově, proslulém lyžařském městě ležícím v západních Krkonoších. Projekt tvořený třemi bytovými domy inspirovanými krkonošskou architekturou je usazený do údolí říčky Kamenice a najdete v něm třikrát třináct apartmánů ve velikostních kategoriích 1+kk až 3+kk. Kolaudace prvního bytového domu je naplánována na léto 2020, zbývající dva by měly být dokončeny na podzim roku 2021.

Z Harrachova je to do **Jizerských hor**, které má většina z nás spojené s bílou stopou, tudíž s Jizerskou padesátkou, co by kamenem dohodil a zbytek dojel na kole. Však také dříve bylo toto území považováno za západní výběžek Krkonoš. Nejvyšším českým vrcholem Jizerek, které se z velké části rozprostírají na území Polska, je Smrk vypínající se do výšky 1 124 m n. m. A kdo je strážcem těchto hor? Je to Muhu, kterého prý vyčarovali vládci sousedních pohoří – Krakonoš a Rampušák. A že jste o Rampušákově taky nikdy neslyšeli? Tak ten zase dohlíží na dění v horách Orlických.

Chcete-li se s Muhu seznámit osobně, máte jedinečnou příležitost – v Bedřichově, obci ležící na cestě mezi Jabloncem a Libercem, vznikají **Apartmenty Padesátka**. První etapa

Pokračování na str. 45 »

▼ INZERCE

APARTMÁNY PADESÁTKA

Přímo v centru Bedřichova realizujeme ve dvou etapách projekt horského bydlení Apartmenty Padesátka.



Všech 25 apartmánů z první etapy je dokončeno a má své majitele. Druhá etapa nabízí 14 apartmánů 2+kk a 3+kk s lodžii či terasou. Ke každému apartmánu náleží garážové stání a prostorný sklep. Nastěhování je plánováno na podzim roku 2019.



AND Apartmenty Padesátka s.r.o.
info@allnewdevelopment.cz
+420 601 151 105

Více informací včetně kompletní nabídky naleznete na
www.padesatkabedrichov.cz





Reality nás baví a máme o nich přehled



REALITYMIX.CZ

Katalog nemovitostí,
kde si určitě vyberete



kdechcibydet.cz

Váš spolehlivý průvodce
světem nového bydlení



útulně.cz

Pohodlná cesta
k lepšímu bydlení

irest.cz

Kompletní řešení pro
vaši realitní kancelář

» **Vzduch je přímá, a to klíma ...!**

Pokračování ze str. 43

projektu, která představovala celkovou rekonstrukci bývalého rekreačního objektu známého jako Bílá Vrána, byla dokončena letos v létě a je již zcela vyprodána. Nicméně není třeba zoufat. Druhou etapu tvoří dům o 14 jednotkách, jehož dokončení je plánováno na podzim roku 2019.

Jizerka, poetické místo tak často zmiňované v předpovědi počasí v souvislosti s nejnižšími teplotami v mrazových kotlinách, je částí Kořenova, s nímž je po většinu roku spojeno silnicí. V zimních měsících ale bývá kvůli sněhu často zcela odříznuto od

světa. Kdo to netuší, čeká ho desítky kilometrů dlouhá objížďka. Sklářská osada, rozprostírající se v údolí říčky Jizerky, je významnou turistickou křižovatkou a představuje ideální základnu jak pro pěší turistiku, tak pro horskou cyklistiku. V zimě se její okolí mění v ráj běžkařů. Pravděpodobnost, že zde vyrostе nějaký developerský projekt, se blíží nule, a tak se za dalším projektem musíme vypravit necelých dvacet kilometrů jihozápadním směrem. Tam v obci Albrechtice v Jizerských horách vzniká komorní projekt **Apartmány Jizerky II** o pěti mezonetových apartmánech. I v tomto případě však platí ono známé – kdo chvíli stál, ten stojí opodál. Aktuálně jsou tři apartmány již prodané.

Poslední zastávkou na našem putování po horských apartmánech budou **Krušné hory**. Jak uvádí web Kampočesku.cz, podle pověstí toto pohoří stráží bájný duch Rudovřes, skřet chránící pohoří před nenechavci, loupežníky a lidmi, kteří mu škodí.



Vizualizace interiéru horského apartmánu v projektu Villa Central, Janské Lázně

Aby měl klid, mění se v poslední době dost často v bludný kámen či statné skály, protože lidé ho svou činností v horách ruší. Tak pozor, až se při svých toulkách horami nějakého toho podezřele vyhlížejícího kamene dotknete. Chovejte se ohleduplně, kdo ví, co se v něm skrývá.

Nejvyšším bodem Krušných hor je notoricky známý Klínovec. A podle něj je pojmenován i projekt nacházející se v uzavřeném komplexu novostaveb v obci Loučná pod Klínovcem – **Polaris Klínovec**. V něm na vás čeká Snížek i Sněženska, Vánice či Meluzína, Závěj, Vločka, ba i Polárka. Tedy sedm dvoupodlažních rezidencí, které jsou koncipované jako pasivní dřevostavby. Pokud ovšem dáváte přednost bytu před domem, pak jistě uspějete tamtéž, jen v projektu nazvaném **Klínovec Ski Apartments U Vleků**.

*Jana Hrabětová,
vizualizace archiv redakce RealityMIX MAGAZÍNU*

▼ INZERCE

Vrchlabí - Ski & Mt. Bike apartments

40 horských apartmánů a 18 ateliérů určených k prodeji

zastřešená parkovací místa, garáže, sklepní kóje

podlahové vytápění v apartmánech

inteligentní systém pro regulaci topení na dálku

elektronicky ovládané vstupní dveře

luxusní koupelny, lodžie nebo balkóny

centrální rekuperace

recepce s lobby barem

vlastní wellness

dětské hřiště

www.vrchlabi-apartmany.cz

Která stavba vybudovaná na našem území v uplynulých 100 letech je pro vás ikonou?

Zdenka Klapalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Pro mne osobně je takovou stavbou Ještěd. Hotel a televizní vysílač na vrcholu hory Ještěd u Liberce je pro mě ikonickou a zároveň funkční stavbou. Vnímám ji jako nadčasový počín – silueta ještědského vysílače myslím nikdy neomrzí.



Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů

Navrhl bych budovu Legiobanky v Praze Na Poříčí jako symbol nově vzniklého státu a jako poctu jedinečnému architektonickému stylu, kterým česká architektonická škola obohatila světovou architekturu.



Petr Beneš, ředitel Geosan Development

Za jednu z nejvýznamnějších staveb vybudovaných v uplynulých 100 letech považuji brněnskou Vilu Tugendhat od architekta Ludwiga Miese van der Rohe. Svoji nadčasovou architekturou a zpracováním je a bude vzorem i pro další generace.



Otto Koval, obchodní ředitel KKCG Real Estate

Takových staveb by si zasloužilo vyjmenovat víc než jen jednu, ale taková, která bude i za 100 let sloužit a patřit k ikonám české architektury, je dle mého názoru televizní vysílač a hotel na Ještědu od architekta Karla Hubáčka



Tomáš Pardubický, generální ředitel FINEP Holding SE

Za posledních 100 let vzniklo mnoho zajímavých, funkčních i kvalitních staveb z dílny českých nebo u nás působících architektů. Vedle Jana Kotěry, Josipa Plečnika, Ludwiga van der Rohe a dalších stavím na příčku "NEJ" dílo pana architekta Karla Hubáčka – televizní vysílač a hotel Ještěd. Jsem ohromen jeho kompozicí do krajiny, stejně tak konstrukčním řešením i absolutně nadčasovým designem. Na Ještěd jezdím každý rok na výlet a ještě mě to nepřestalo bavit.



Marcel Soral, předseda představenstva Trigema

Nemusím o tom dlouho přemýšlet, pro mne je takovou stavbou hotel a vysílač na Ještědu.



A VÍTĚZEM SE STÁVÁ ...

Za účasti více než tří set osobností reprezentujících tuzemský realitní trh a související obory se ve středu 14. 11. odehrálo vyhlášení výsledků již 20. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit.

MENŠÍ REZIDENČNÍ PROJEKTY



V jubilejním ročníku soutěže se o titul pro rok 2018 ve své kategorii ucházelo 58 projektů. Na stupních vítězů však mohly stanout v každé z kategorií pouze tři. I když je třeba připustit, že existují výjimky potvrzující pravidla. A na tuto výjimku letos došlo – soutěžící v kategorii rezidenčních projektů menšího rozsahu se dočkali překvapení: poprvé v historii soutěže totiž porota na jeden stupeň „poslala“ projekty dva.

V minianketě o stavbu století, kterou najdete na protější straně, zvítězil Ještěd architektka Karla Hubáčka. O tom, zda se některá ze staveb, které v uplynulých dvaceti letech uspěly v této soutěži, stane ikonou, můžeme pouze spekulovat. To ukáže až čas ...

O vítězích 20. ročníku soutěže „Nejlepší z realit – Best of Realty“, která se v tuzemsku považuje za nejprestižnější ve svém oboru, rozhodovala sedmičlenná odborná porota v čele

s Pavlem Kühnem. Členy jury byli zástupci Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) a dalších profesních sdružení, agentur pro výzkum trhu, bankéřů, realitních makléřů a poradenských společností.

O nominaci na ocenění titulem Best of Realty – Nejlepší z realit 2018 se mohly ucházet stavby dokončené na území České republiky po 1. lednu roku 2017, a to v kategoriích Rezidenční projekty, Nová administrativní centra, Rekonstruované kanceláře, Obchodní centra, Hotely a Skladové a průmyslové areály. Tradičně nejvíce nominovaných měla kategorie Rezidenční projekty, což odbornou porotu i letos vedlo k rozhodnutí rozdělit soutěžící na dvě skupiny, a to na projekty menšího rozsahu (do 50 jednotek) a rezidenční projekty s vyšším počtem jednotek (nad 51).

Pokračování na str. 48 »

VĚTŠÍ REZIDENČNÍ PROJEKTY



HOTELY



» **A vítězem se stává...**

Pokračování ze str. 47

I ve 20. ročníku soutěže byla udělena Zvláštní cena poroty – od letoška se jí může pyšnit Obnovený výstavní pavilon A v Lounech. Svou cenu Award for Excellence udělila i Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, pod jejíž odbornou záštitou soutěž probíhá. Na galavečeru ocenění pro pražské Centrum architektury a městského plánování (CAMP) převzal z rukou Zdenky Klupalové, prezidentky Asociace, Ondřej Boháč, ředitel IPR. Každým rokem je vyhlášen i držitel Ceny čtenářů, kterého laická veřejnost vybírá prostřednictvím hlasovací stránky ze všech nominovaných projektů. Letos se držitelem tohoto ocenění stal projekt, který zlatem ocenila i odborná porota, a to v kategorii Větších rezidenčních projektů. Z rukou zástupce hlavního mediálního partnera, společnosti Economia, ji převzali tvůrci projektu Luka Living.

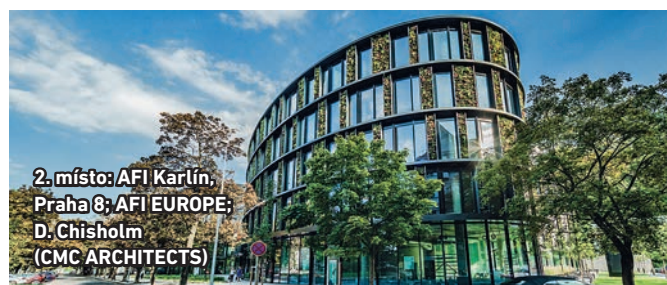
Soutěž, do níž bylo letos nominováno bezmála šest desítek projektů, je každoročně ukazatelem aktuálního stavu tuzemského developerského trhu a odráží dynamiku jeho vývoje.

„Důkazem pokračujícího boomu tohoto trhu je nejenom rekordní počet přihlášených projektů, ale i fakt, že po několika letech byly v soutěži obsazeny všechny vypsane kategorie – včetně kategorie Rekonstruované kanceláře, která v minulém ročníku chyběla. Její loňská absence však byla letos překonána s ohledem na nízkou a dále klesající neobsazenost kancelářských ploch. Pozitivní vývoj je vidět i v segmentech obchodních center a logistických a průmyslových areálů. V posledně jmenovaném segmentu se jedná o pokračující růst trhu způsobený nebývalým zájmem o nové plochy skladů

OBCHODNÍ CENTRA



NOVÁ ADMINISTRATIVNÍ CENTRA



REKONSTRUOVANÉ KANCELÁŘSKÉ BUDOVY



ZVLÁŠTNÍ CENA POROTY

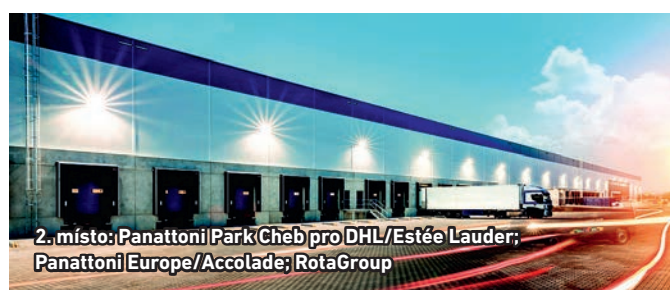
























a výrobních areálů, který je výsledkem současného stupně ekonomického rozvoje a zvýšené orientace spotřebitelské poptávky v oblasti e-shopů," uvedl Pavel Kühn, který spolu se zástupcem generálního partnera soutěže, České spořitelny Korporátní bankovníctví, předával cenu v kategorii Větší rezidenční projekty.

S oznámením výsledků soutěže byl zároveň vyhlášen další, v pořadí již 21. ročník. Až do 6. září roku 2019 se do něj mohou hlásit projekty, které byly dokončeny mezi 1. lednem 2018 a podzimem 2019. Rozhodujícími kritérii při posuzování kvality nominovaných projektů je lokalita, urbanistické a architektonické řešení včetně vnitřních dispozic, kvalita realizace a v neposlední řadě také úspěšnost na realitním trhu.

(hrab)

PRŮMYSLOVÉ A LOGISTICKÉ AREÁLY



<p>ABBEY www.abbey.cz str. 31</p> 	<p>ABF pvaexpo.cz str. 33, 39</p> 	<p>ALL INCLUSIVE DEVELOPMENT www.vrchlabi-apartmany.cz str. 45</p> 
<p>All New Development www.padesatkabedrichov.cz str. 43</p> 	<p>ARCADIS www.arcadis.com/cs/czech str. 19</p> 	<p>ČSOB www.csob.cz str. 21</p> 
<p>GEOSAN DEVELOPMENT www.geosan-development.cz str. 13</p> 	<p>KB www.kb.cz str. 35</p> 	<p>KKCG REAL ESTATE www.top-rezidence.cz str. 11</p> 
<p>NATLAND GROUP REAL ESTATE www.lipeneckypark.cz str. 29</p> 	<p>OPUS GROUP PRAHA www.vila-mrstikova.cz str. 27</p> 	<p>PMS www.bytypodebrady.cz str. 33</p> 
<p>Primagas www.primagas.cz str. 51</p> 	<p>Rellox www.rellox.cz str. 25</p> 	<p>SEKYRA GROUP www.sekyragroup.cz str. 15</p> 
<p>SilentLab www.silent-lab.cz str. 2</p> 	<p>SKANSKA www.reality.skanska.cz str. 9</p> 	<p>T.E DEVELOPMENT www.t-e.cz str. 7</p> 
<p>TRIGEMA www.trigema.cz str. 52</p> 	<p>U.T.C. www.tresnovka.cz str. 37</p> 	<p>VILLA CENTRAL www.villacentral.cz str. 41</p> 
<p>108 AGENCY www.108agency.cz str. 17</p> 		

www.primagas.cz



PRIMAGAS

PRIMAGAS VYTÁPĚNÍ

Ekologické
Komfortní
Spolehlivé

LPG vytápění

Když bydlíte mimo dosah zemního plynu, zapomeňte na uhlí i elektřinu. **Vytápějte s LPG!**

Využijte náš příspěvek na kotel 20.000 Kč!

Vytápění zemním plynem

Pokud k vám plyn zavedou, nebo ho už doma máte, **přejděte k PRIMAGASu – vyděláte!**

Spolehlivý dodavatel s více než 20letou tradicí.



Startovací 1+kk
č. 145 / 29,2 m²



2+kk s terasou
č. 111 / 64,7 m²



Rodinný byt 3+kk
č. 113 / 90,4 m²



Poslední byty ihned k nastěhování

CHYTRÉ BYDLENÍ CSV@Řepy

Prémiové bydlení v Řepích. Bez kompromisů navržené byty, kde zkušení odborníci skloubili prioritní požadavek na funkční a elegantní prostor, který navíc obohatili technologickými prvky s cílem dosáhnout maximální spokojenosti budoucích obyvatel.

PENB: B. Více informací naleznete na www.cistovicka.cz

CSV@Řepy patří do konceptu Trigema Chytré bydlení.

Další informace na www.chytre-bydleni.com nebo na lince **800 340 350**.

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

 **trigema**
chytré bydlení