



REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

# STUDIE DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ

VÝVOJ NABÍDKY H1/2021 V PRAZE 1,4 % / VÝVOJ POPTÁVKY H1/2021 V PRAZE 3,3 %

H1/2021

# PODĚKOVÁNÍ

---

Vážení čtenáři,

právě v rukou držíte Studii developerských společností H1/2021, kterou pro Vás připravila analytická společnost CEEC Research. Děkujeme, že i tentokrát naši studii využíváte. Poděkování patří také všem partnerům, bez nichž by nebylo možné studii zpracovat a bezplatně poskytovat našim uživatelům.

Témata, se kterými vstupujeme do roku 2021, se nesou v duchu probíhající koronakrizy. Rozhodli jsme se zaměřit především na oblasti spojené s růstem cen nemovitostí, spekulativními nákupy nemovitostí a úvěrování developerských projektů bankou v souvislosti s koronakrizí. Jako již tradičně také mapujeme očekávaný vývoj nabídky a poptávky po nemovitostech.

Tato studie byla zpracována na základě údajů získaných z osobních interview, telefonní či elektronické komunikace s klíčovými představiteli vybraných největších, středních i malých developerských společností. Sběr dat probíhal v měsíci únoru 2021.

Poděkování patří všem respondentům, bez kterých by tato analýza nemohla vzniknout, a také těm z Vás, kteří nám pravidelně přispíváte svými podněty a zasíláte nám návrhy na témata budoucích výzkumů.

Na závěr bychom rádi za celý tým CEEC Research popřáli developerským společnostem mnoho úspěchů v jejich aktivitách.



**Michal Vacek**

ředitel společnosti CEEC Research



# PARTNEŘI

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

CEEC RESEARCH

Výhradní partner v pojištění



Partneři



# OBSAH

## KAPITOLA 01

str. 06

Developeři očekávají v prvním pololetí letošního roku růst nabídky nemovitostí o 1,4 % v rámci celé republiky. Dotázaní neočekávají, že by se koronavirová krize výrazněji projevila na nabídce nemovitostí ani v následujícím půlroce, pro druhé pololetí roku 2021 developeři predikují další růst na straně nabídky rezidenčních nemovitostí, a to shodně o 1,4 % v rámci celé ČR. V Praze očekávají developeři růst nabídky vyšší, a to o 2,4 % v prvním pololetí roku 2021 a v dalším pololetí další růst o 2,6 %.

## KAPITOLA 02

str. 12

Poptávka po nemovitostech v první polovině letošního roku vzrostla podle dotázaných developerů ve výši 3,3 % v rámci celé ČR. S nižším růstem poptávky počítají pro druhé pololetí roku 2021, kdy v rámci celé republiky očekávají růst poptávky o 2,7 %.

## KAPITOLA 03

str. 16

Více než polovina dotázaných developerů neplánuje zohledňovat ekonomickou situaci v cenách svých nemovitostí. Cena nemovitostí dle 72 % developerů nadále poroste, a to o 5 %. Koronakrize by dle více než poloviny dotázaných neměla mít vliv na snížení poptávky po rezidenčních nemovitostech.

## KAPITOLA 04

str. 22

Vliv koronakrize na spekulativní či investiční nákupy vnímá více než třetina dotázaných developerů (37 %). Tyto nákupy se u dotázaných developerských společností zvýšily v průměru o 23 %.

## KAPITOLA 05

str. 28

Devět z deseti developerů využívá na výstavbu svých projektů úvěrů z banky. Více jak polovina oslovených vnímá větší ostražitost bank způsobenou vlivem koronakrize (56 %). Banky si lépe prověřují finanční situaci a více zkoumají obchodní potenciál projektu.

## KAPITOLA 06

str. 34

Dle dotázaných developerů ceny nemovitostí rostou kvůli nedostatku bytů a zvyšujícímu se zájmu o jejich nákup. Nejrychlejším tempem podle developerů rostou ceny novostaveb, a to v širším okruhu města. Necelá polovina developerů očekává, že cena nemovitostí by mohla klesnout v případě ekonomické krize.

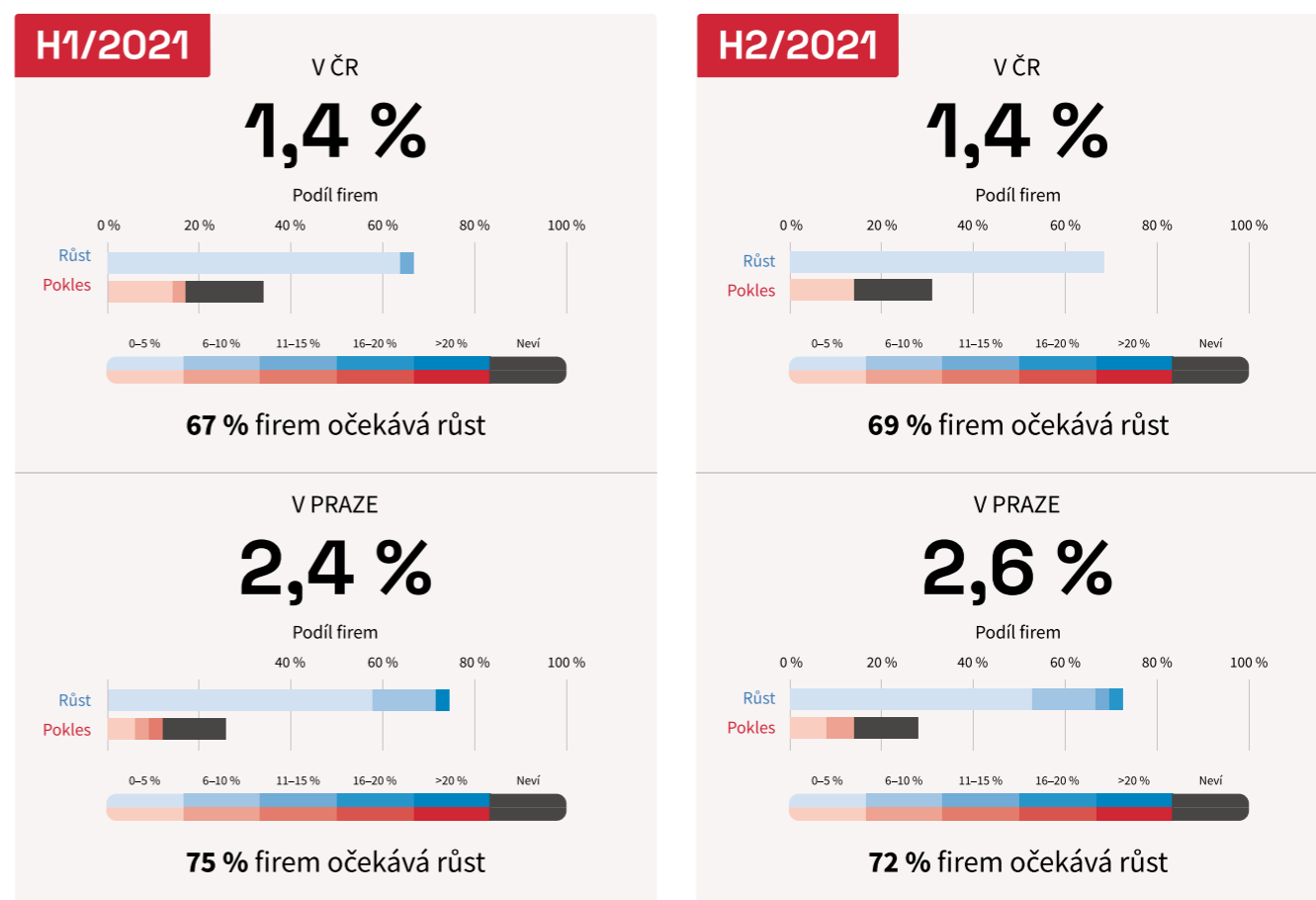
# 01

Developeři očekávají v prvním pololetí letošního roku růst nabídky nemovitostí o 1,4 % v rámci celé republiky. Dotázaní neočekávají, že by se koronavirová krize výrazněji projevila na nabídce nemovitostí ani v následujícím půlroce, pro druhé pololetí roku 2021 developeři predikují další růst na straně nabídky rezidenčních nemovitostí, a to shodně o 1,4 % v rámci celé ČR. V Praze očekávají developeři růst nabídky vyšší, a to o 2,4 % v prvním pololetí roku 2021 a v dalším pololetí další růst o 2,6 %.

## NABÍDKA NEMOVITOSTÍ V RÁMCI CELÉ ČR I PRAHY NADÁLE POROSTE

Nabídka dle dotázaných v prvním pololetí letošního roku, oproti tomu minulému, vzroste o 1,4 % v celé ČR a o 2,4 % v Praze. V druhé polovině roku 2021 očekávají developeři také růst nabídky a to o 1,4 % v celé ČR a o 2,6 % v Praze.

### Očekávaný vývoj nabídky v oblasti rezidenčních nemovitostí



**Klára Dostálová**

ministryně pro místní rozvoj ČR

Nejnovější výsledky stavebnictví ukázaly, že vloni stavební firmy zahájily mezitím o 24,5 procenta méně bytů. A dokonce klesl i počet zahájených staveb rodinných domů. Z toho mi vychází, že i letos k žádnému uspokojení vysoké poptávky po bydlení nedojde. Není

prostě stále kde brát. Nenahrává tomu navíc ani vývoj úrokových sazeb hypoték. Třeba v únoru byly díky nízkým úrokovým sazbám historicky rekordní objemy sjednaných úvěrů na bydlení. V takovém prostředí zkrátka ceny jen tak dolů nepůjdou a poptávka zůstane vysoká.



### Jan Řežáb

zakladatel a majitel společnosti JRD Development s.r.o.

Jen Praha aktuálně potřebuje kolem 10 000 nových bytů. Rezidenční nemovitosti jsou navíc stále považovány za jednu z nejbezpečnějších investic, která s sebou přináší stabilní výnos. Očekáváme proto, že poptávka bude i nadále převyšovat nedostatečnou nabídku, přestože může dojít (vlivem nejistého vývoje ve společnosti a ekonomice) k jejímu mírnému útlumu.



### Radek Menšík

majitel společnosti Urban Developers and Investors, s.r.o.

V Praze investují dnes převážně ti, kdo mají dostatek prostředků a krize obvykle na vysokopříjmové skupiny nedopadá nijak výrazně. Zjednodušeně řečeno ti, kdo si mohli dovolit koupit nemovitost loni, si to budou moci dovolit i letos. Pokud jde například o bydlení v Praze platí nicméně, že skupina investorů, kteří jsou ochotni

zaplatit za m2 bytu kolem 120 tisíc korun, je už poměrně omezená. Ceny jsou už zkrátka hodně vysoko. Na druhou stranu, bytů je na trhu stále málo, a to se asi nezmění ani letos. Dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou tak bude ovlivňovat ceny i letos.



### Jiří Weiss

obchodní a marketingový ředitel společnosti HELUZ cihlářský průmysl v.o.s.

Kolem vývoje na trhu s nemovitostmi povstává řada otázek, na které asi nikdo nezná odpověď. Pandemie Covid nadále pokračuje a zatím nelze odhadnout její přesný dopad na stavebnictví. S ohledem na permanentní převis poptávky nad nabídkou a zatím ještě příznivé sazby hypoték nepředpokládám, že se tendence na straně poptávky v roce 2021 radikálně změní oproti loňskému roku.

Co se týká nabídky, svůj odhad mohu formulovat spíše z pohledu výrobce stavebních materiálů, a to na základě vývoje poptávky po těchto materiálech. Ten je v prvním čtvrtletí zatím srovnatelný s rokem 2020. Předpokládám tedy, že i na straně nabídky bude tendence obdobná jako v minulém roce.



### Tomáš Kadeřábek

ředitel Asociace developerů České republiky

Vzhledem k tomu, že ČR, především potom v Praze již dlouhou dobu panuje zásadní rozdíl mezi poptávkou a nabídkou bytů, i pokud by došlo k lehkému propadu poptávky, stále bude větší, než je nabídka. A v dalších pár letech nevěřím, že by se situace zásadněji změnila. Může být nicméně samozřejmě krátkodobě ovlivněna dopady pandemie.



Bytový projekt Rezidence Michelangelova v Praze 10 – Strašnicích, k nastěhování na podzim 2021, od společnosti JRD Development s.r.o.



### Hana Landová

předsedkyně Sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory České republiky

Jak ukazují poslední měsíce, prodeje bytů se nezastavily, spíše naopak. Ukazuje se tím, že lidé vnímají byty jako bezpečnou investici, do které ukládají své naspořené peníze. Byla také větší potřeba řešit v rámci různých omezení bytovou situaci v rodinách – starší děti se stěhovaly od rodičů, monitorovali jsme také například více rozchodů párů, nebo potřebu většího bytu. Zdá se, že nějakou dobu tento trend bude ještě pokračovat.



Bytové domy Lužiny společnosti Urban Developers and Investors, s.r.o.



Projekt Hagibor společnosti CRESTYL real estate, s.r.o.



Projekt Čtyřka společnosti HELUZ cihlářský průmysl v.o.s., pobytové zařízení pro seniory a osoby se zdravotním postižením



Projekt Prosek Park společnosti Finep CZ, a.s.

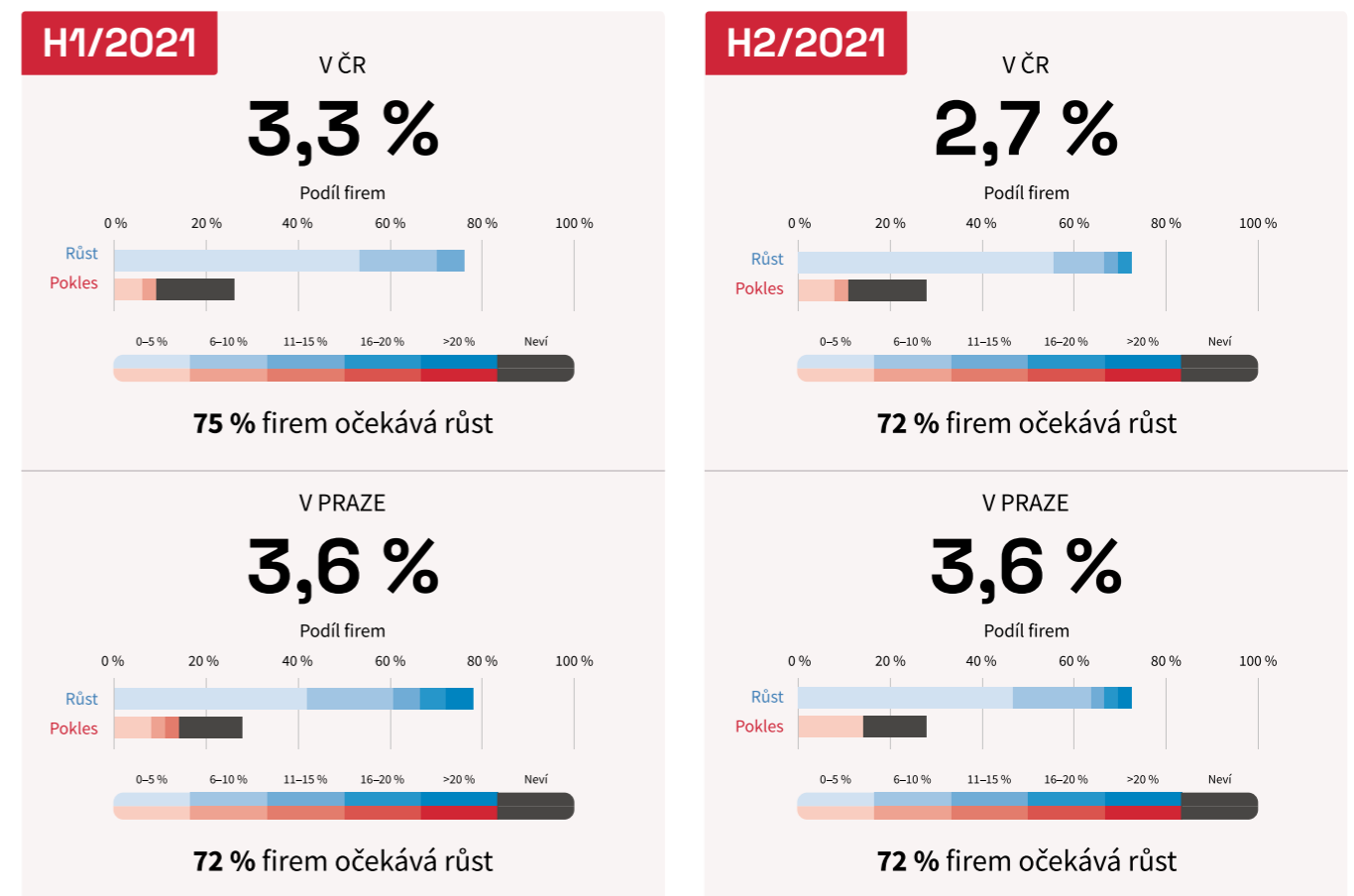
# 02

Poptávka po nemovitostech v první polovině letošního roku vzroste podle dotázaných developerů ve výši 3,3 % v rámci celé ČR. S nižším růstem poptávky počítají pro druhé pololetí roku 2021, kdy v rámci celé republiky očekávají růst poptávky o 2,7 %.

## POPTÁVKA BUDE VYŠŠÍ NEŽ NABÍDKA

V rámci celé ČR očekávají dotázaní developeri růst poptávky po nemovitostech o 3,3 % v prvním pololetí roku 2021. V pololetí druhém predikují také růst, a to ve výši 2,7 %. V rámci Prahy očekávají v obou pololetích shodný růst poptávky ve výši 3,6 %.

### Očekávaný vývoj poptávky v oblasti rezidenčních nemovitostí



**Michal Vacek**

ředitel společnosti CEEC Research s.r.o.



Po celou dobu, kdy zpracováváme developerské studie, tedy po osm let, poptávka po nemovitostech vždy převyšovala jejich nabídku. Tato situace je mimo jiné způsobena zdlouhavým procesem získání stavebního povolení, který značně zpomaluje výstavbu. Aby se poptávka po nemovitostech alespoň částečně snížila, je potřeba ji uspokojit, a k tomu může vést přijetí nového stavebního zákona.



Projekt Classic Ursus v polské Varšavě společnosti Urban Developers and Investors, s.r.o.



Rezidence Waltrovka společnosti Penta Real Estate s.r.o.



**Petr Palička**

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



Očekávám mírné zvýšení nabídky a spíše stagnaci poptávky.



**Pavel Malyshev**

jednatel společnosti PRECO GROUP s.r.o.



Poptávka po nemovitostech zůstane silná, především u rodinného bydlení. Ovšem u kupujících bez dostatečné výše vlastních prostředků a bezpředschválené hypotéky v roce 2019/2020 se forma akvizic může měnit od hypotéky k družstevnímu bydlení, jelikož ne

všichni dosáhnou dostačujících příjmů. Investiční akvizice budou stagnovat a spíše se budou obracet na second-hand nemovitosti v centrech měst. Spekulativní koupě v developerských projektech zatím nebude populární činností.



**Ondřej Šťastný**

vedoucí úseku analytiky společnosti CENTRAL GROUP a.s.



Na trh by se mohly dostat některé velké dlouho připravované projekty, což by mělo přispět k tomu, že ceny už neporostou tolik jako dříve. Nadále ale bude platit, že kvůli pomalému povolování bude celkově bytů nedostatek.



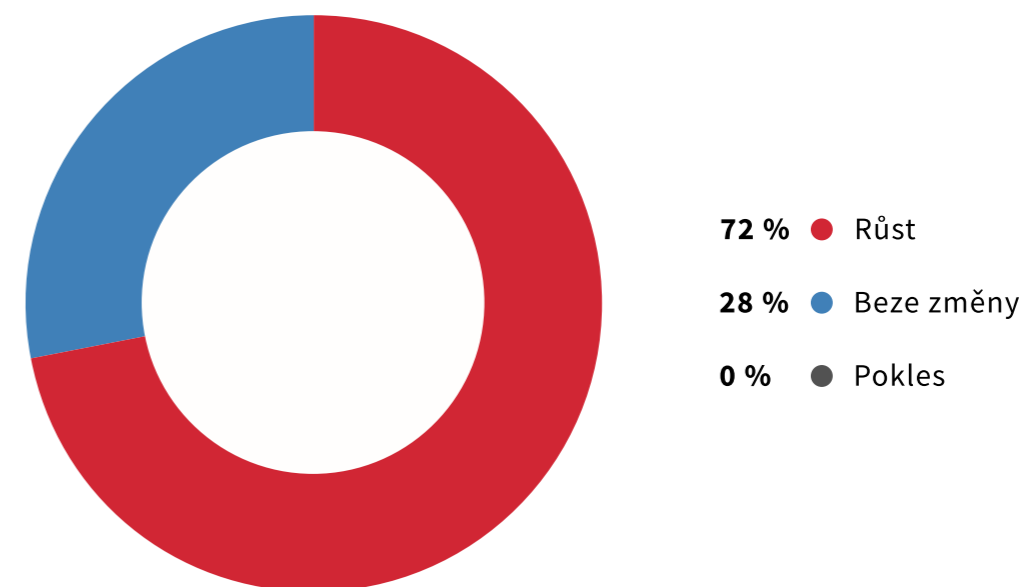
# 03

Více než polovina dotázaných developerů neplánuje zohledňovat ekonomickou situaci v cenách svých nemovitostí. Cena nemovitostí dle 72 % developerů nadále poroste, a to o 5 %. Koronakrize by dle více než poloviny dotázaných neměla mít vliv na snížení poptávky po rezidenčních nemovitostech.

## CENA NEMOVITOSTÍ POROSTE V PRŮMĚRU O 5 %

Téměř tři čtvrtiny oslovených developerů očekávají růst cen svých nemovitostí (72 %). Ceny jejich nemovitostí porostou v průměru o 5 %. Dalších 28 % dotázaných ceny nemovitostí měnit neplánuje. Zajímali jsme se také o to, zda developeři plánují zohlednit v cenách svých nemovitostí ekonomickou situaci ovlivněnou koronakrizí. Tuto situaci plánuje zohlednit 14 % dotázaných, a částečně zohlednit dalších 29 %. Více než polovina developerů ekonomickou situaci ve svých cenách neplánuje zohledňovat (57 %).

### Jaký očekáváte vývoj cen Vašich nemovitostí?



**Klára Dostálová**

ministryně pro místní rozvoj ČR

*U vývoje cen bytů platí jednoduché pravidlo nabídky a poptávky. Byty jsou prostě podle statistik nedostatkovým zbožím a na trh se jich dostává mnohem méně, než jaká je aktuální poptávka. Logicky by se tedy současný růst cen bydlení zastavil jen za předpokladu, kdyby měli zájemci o byty opravdu z čeho vybírat. Jenže to se právě ani zdaleka stále neděje nepředpokládám, že se to ještě letos změní.*



**Jan Řežáb**

zakladatel a majitel společnosti JRD Development s.r.o.

Naše predikce pro rok 2021 nyní počítá s meziročním růstem průměrné ceny bytů o 2-3%. Neočekáváme, že by ceny bytů klesaly, v nejhorším případě budou stagnovat.



**Radek Menšík**

majitel společnosti Urban Developers and Investors, s.r.o.

V Praze budou ceny i nadále růst, i když pomaleji než dosud. Bytů je totiž stále poměrně málo na to, jak velký zájem o ně stále je. Na druhou stranu jsou již ceny bydlení v Praze zcela mimo možnosti střední třídy, a tak i skupina investorů, kteří byty stále kupují, je již malá. Proto už ceny nepoletí nahoru tak rychle jako doposud. Na ostatních trzích, kde působíme, tedy v Polsku, Maďarsku a Srbsku, čekáme spíše stagnaci ceny bytů v důsledku opatrnějšího přístupu investorů k velkým výdajům v době krize.



**Jan Lidral**

Marketing Manager Central Europe, TAKENAKAEUROPE GmbH - organizační složka

Ceny nemovitostí by v letošním roce stále měly růst a navázat na dlouhodobý trend v minulých letech. Cenu bude samozřejmě ovlivňovat celá řada faktorů jako lokalita, stav apod. Nicméně tento trend bude pokračovat.



**Tomáš Kadeřábek**

ředitel Asociace developerů České republiky

Není-li dostatečná nabídka, a je-li vysoká poptávka, ceny neklesnou. Pokud se v následujících letech podaří více povolovat a stavět, snad se konečně dočkáme zpomalení růstu cen. Jediný, kdo by mohl cenu bytu zásadně ovlivnit je stát – ostatně právě on si z jeho ceny ukrájuje největší díl.



**Hana Landová**

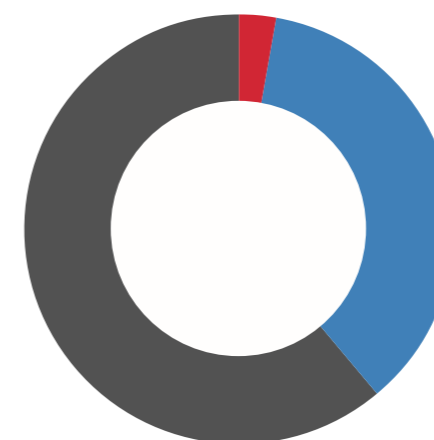
předsedkyně Sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory České republiky

Očekávám podobný vývoj jako v předchozích letech. Možná lehce zvolní tempo zdražování bytů, ale určitě se nezastaví. Bohužel pro kupující, ale také pro developery. Vysoká cena bydlení totiž nedělá radost ani jedné této skupině. Pokud se podaří dosáhnout některých systémových změn, především rekodifikace stavebního práva, potom v dalších letech můžeme očekávat výraznější zpomalení ceny růstu bytů.

## KORONAKRIZE NEBUDE MÍT VLIV NA POPTÁVKU

Téměř dvě třetiny dotázaných developerů neočekávají, že by koronakrize mohla způsobit snížení poptávky po nemovitostech (61%). Částečné snížení očekává více než třetina developerů (36%). Zbývá 3% dotázaných snížení poptávky po nemovitostech očekávají.

## Očekáváte vlivem koronakrize nižší poptávku po nemovitostech?



- 3 % ● Ano
- 36 % ● Pouze zčásti
- 61 % ● Ne



**Jan Horváth**

prokurista a CEO divize Real Estate společnosti CTR Group

Předpokládám, že obě hlavní veličiny realitního trhu letos poklesnou. Pokles poptávky bude nižší, protože menší poptávka z řad zájemců o bydlení bude do značné míry nahrazena poptávkou investiční. To ostatně sledujeme již nyní, že nejen individuální investoři, ale stále častěji i velké fondy investují přebytek volných financí do rezidenčních nemovitostí coby bezpečného a protiinflačního aktiva.



**Ondřej Valouch**

projektový manažer společnosti PROPERITY, s.r.o.



Poptávka po rezidenčních nemovitostech v Brně, kde převážně působí naše developerská skupina, je tradičně vysoká a nic se na tom nezmění ani v roce 2021 s tím, že v Brně je tradičně vyšší kupní síla a množství technologických firem, kterých se citelněji situace ohledně COVID-19 nedotkla. Opakem jsou kancelářské nemovitosti, kdy bude citelný tlak firem na úspory a s Covidem související zjištění, že Home office nebude zřejmě do budoucna pouze okrajová záležitost.



**Jan Lidral**

Marketing Manager Central Europe, TAKENAKA EUROPE GmbH - organizační složka



Je předpoklad, že i v letošním roce bude stále růst poptávka po nemovitostech, která bude ovšem v určitých segmentech a lokalitách limitována nabídkou.



Bytový dům Lakepark residence společnosti HELUZ cihlářský průmysl v.o.s.



Bytový dům Lakepark residence společnosti HELUZ cihlářský průmysl v.o.s.



Bytový dům Štípa společnosti SMO a.s.

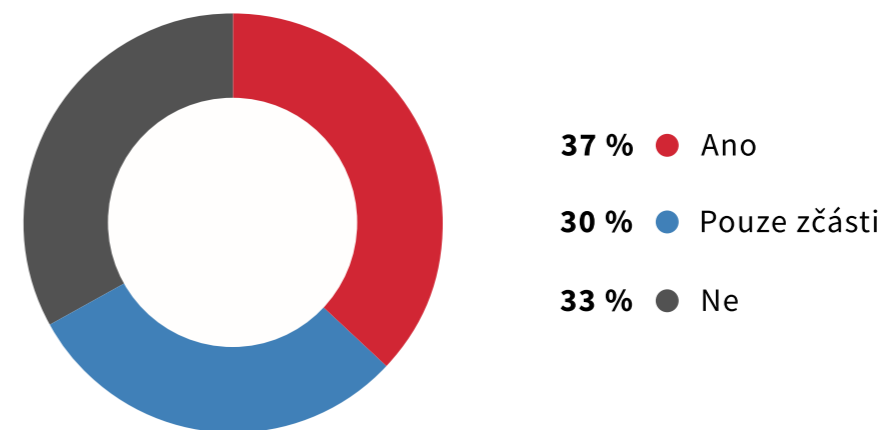
# 04

Vliv koronakrize na spekulativní či investiční nákupy vnímá více než třetina dotázaných developerů (37 %). Tyto nákupy se u dotázaných developerských společností zvýšily v průměru o 23 %.

## DEVELOPEŘI VNÍMAJÍ VĚTŠÍ ZÁJEM O INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Vliv koronavirové krize na nákup spekulativních nemovitostí vnímá 37 % dotázaných developerů a částečný vliv pocituje další třetina oslovených (30 %). Zbýlých 33 % vliv koronakrize na investiční záměry ohledně nákupů nevnímá. Devět z deseti dotázaných developerů (90 %) uvádí, že se spekulativní nákupy nemovitostí zvýšily, a to v průměru o 23 %. Zbýlých 10 % uvádí, že se tyto nákupy naopak snížily, a to v průměru o 63 %.

## Měla koronakrize vliv na spekulativní nákupy Vašich nemovitostí?



**Klára Dostálová**

ministryně pro místní rozvoj ČR

*Nemovitosti jsou ve složitějších ekonomických dobách považovány za bezpečný přístav, který peníze dokáže dobře ochránit a zhodnotit. Takže na trhu podle předpokladu přibýlo těch, kteří volné finanční prostředky investují do nemovitostí. Středem pozornosti ale nejsou jen byty ve větších městech, ale mezi malými investory roste zájem také o nemovitosti pro rekreaci.*



**Jan Řežáb**

zakladatel a majitel společnosti JRD Development s.r.o.

*Záleží na tom, co považujete za spekulativní nákup. Pokud je řeč o investičních nemovitostech, pak je pravdou, že koronakrize zvýšila podíl nákupů nemovitostí právě za účelem investice. Např. u projektů typu Bohdalecké kvarteto se podíl investičních bytů aktuálně pohybuje mezi 25 až 30 %. Evidujeme rovněž zvýšený zájem institucionálních investorů, kteří umí vhodně zkombinovat nízkou míru rizika s vysokým zhodnocením investice.*



### Radek Menšík

majitel společnosti Urban Developers and Investors, s.r.o.

Podíl bytů prodaných například v Praze jako tzv. investičních v posledních letech rostl, a poroste i letos. Jak se ceny postupně dostaly mimo možnosti střední třídy, ubývalo totiž kupujících, kteří si mohou dovolit koupit byt pro účely vlastního bydlení. Tento trend ještě zesílí.



### Jan Lidral

Marketing Manager Central Europe, TAKENAKA EUROPE GmbH - organizační složka

Samozřejmě, že spekulativní nákup v době koronakrizy je jednou z bezpečných forem investice.



### Tomáš Kadeřábek

ředitel Asociace developerů České republiky

Nemám rád označení spekulace v případě bytu. Jedná se o investici, kterou navíc v České republice dělají nejčastěji individuální nakupující, kteří touto cestou spoří na horší časy, na důchod, nebo do budoucnosti svých dětí. Tyto byty navíc vstupují do bytového fondu v podobě nájemního bydlení a mají tak svůj

velký význam v dostupnosti bydlení obecně. Pandemie mnoho lidí přiměla přemýšlet o bezpečnosti jejich financí uložených v různých rizikových komoditách, či o stoupající inflaci v případě peněz uložených v bankách. To se nakonec projevilo v prodejích. To ale není spekulace, to je zdravý rozum.



### Hana Landová

předsedkyně Sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory České republiky

Nemyslím si, že by pandemie ovlivnila spekulativní nákup nemovitostí. Byty se potvrdily jako bezpečná investice – a lidé do ní proto ukládali své naspořené peníze. To je pro stát z mnoha ohledů důležité, v zahraničí běžně právě investice do bytů patří mezi důležité formy penzijního zajištění.



### Michal Vacek

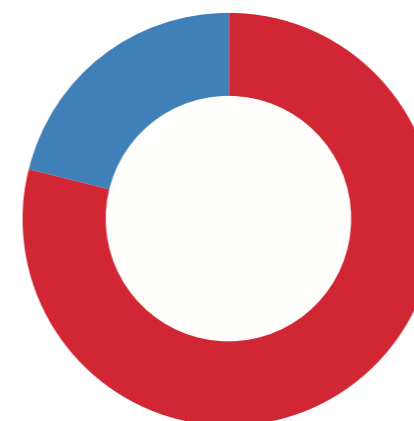
ředitel společnosti CEEC Research s.r.o.

Nákupy nemovitostí jsou dlouhodobě oblíbenou investicí. Jedná se o spolehlivou formu uložení peněz, a to obzvláště v době, kdy ceny nemovitostí rostou rychlým tempem. Obecně je reakce na krizi částí obyvatel snaha ochránit své finanční prostředky a je přirozené, že si část lidí vybere právě investici do nemovitostí.

## V PRŮMĚRU 24 % NEMOVITOSTÍ JE NAKUPOVÁNO SE SPEKULATIVNÍM ZÁMĚREM

Dle oslovených developerů je v průměru 24 % jejich nemovitostí nakupováno s investičním či spekulativním záměrem. Z těchto zákazníků tvoří většinu Češi (79 %), zbylých 21 % tvoří zahraniční zákazníci. V průměru jsou tyto nemovitosti majiteli prodány po čtyřech letech.

### Nemovitosti s investičním záměrem nakupují...



79 % ● Češi

21 % ● Zahraniční zákazníci



### Jan Horváth

prokurista a CEO divize Real Estate společnosti CTR Group

V důsledku koronakrizy jednoznačně narostl podíl investičních nákupů, a to s dlouhodobým cílem realizovat výnos z pronájmu a z růstu tržní hodnoty v čase. Odhaduji, že podíl investičních nákupů dnes tvoří cca polovinu všech transakcí s byty v Praze. Co se týče spekulace na nákup a rychlý pře prodej, jsou zlaté časy této strategie již za námi. Podobný postup by měl smysl jen v případě, kdy by se na trhu objevila evidentně podceněná nemovitost.



### Petr Palička

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

Koronakrizí byl spekulativní nákup spíše podpořen, domnívám se, že obavami z inflace.



**Marcel Soral**

*předseda představenstva společnosti Trigema a.s.*



*Nejatraktivnější období nákupu nového bytu v Praze, který se opíral o předpoklad dalšího růstu cen, už máme zřejmě za sebou. Dvouciferné navyšování cen již není pár kvartálů po sobě na pořadu dne. Investice do nemovitosti je spíše výsledkem dlouhodobějšího zvažování. Mnohdy se jedná o rozhodnutí, které vás ovlivní na zbytek života.*



**Viktor Peška**

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



*Pro nákup nemovitosti se změnil důvod – už se tolik nekupují nemovitosti primárně určené na krátkodobý pronájem, ale převažují investoři, kteří nemovitost vidí jako investici proti inflaci. Prodávají se tak více nemovitosti, které donedávna nedávaly ekonomický smysl pro pronájem, ale u kterých se dá očekávat výraznější růst jejich hodnoty.*



*Ekobyty u Obory – Dostupné bydlení s přírodou za okny v Uhřetěvsi, projekt společnosti EKOSPOL s.r.o.*



*Projekt Business Centre Košice III, Slovensko společnosti CTR Group*

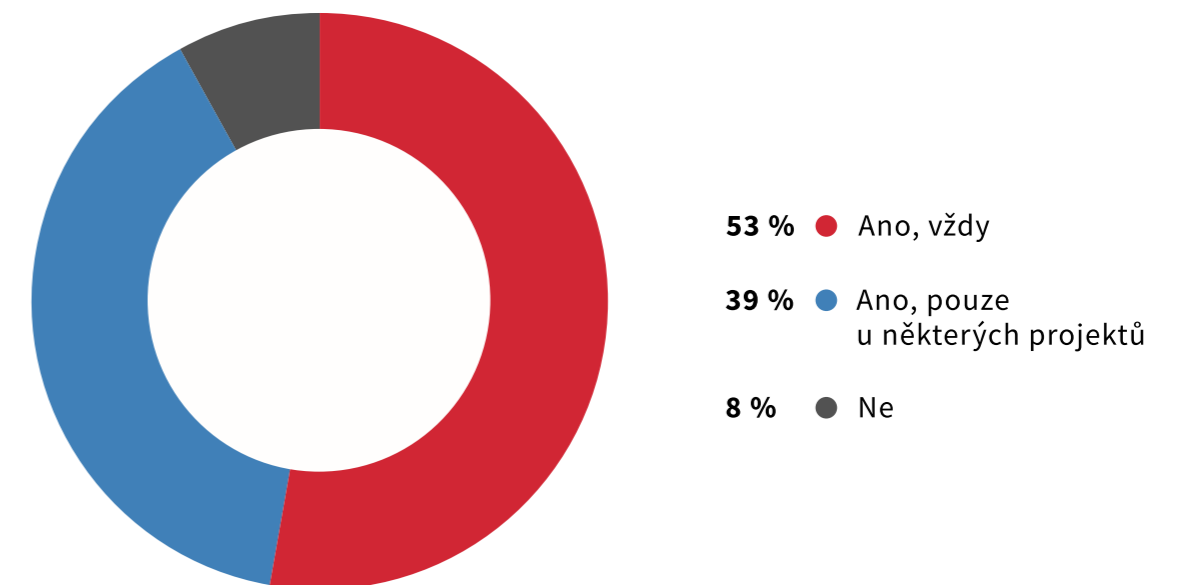


*Rezidence Neklanka 2 společnosti GEOSAN DEVELOPMENT s.r.o.*

## DEVĚT Z DESETI DEVELOPERŮ VYUŽÍVÁ ÚVĚRŮ Z BANK

Téměř všichni dotázaní developeři využívají na výstavbu svých projektů úvěrů z banky. Více jak polovina developerů (53 %) čerpá úvěry na výstavbu projektů vždy a 39 % pouze u některých projektů. Necelá desetina úvěry z bank na výstavbu svých projektů nevyužívá vůbec (8 %).

### Využíváte na výstavbu svých projektů úvěrů z banky?



**Jan Řežáb**

zakladatel a majitel společnosti JRD Development s.r.o.

*V minulosti jsme projekty financovali z vlastních či investorských zdrojů a u nových projektů teprve zahajujeme jednání s bankami. Na tuto otázku proto nyní nemůžeme fundovaně odpovědět.*

# 05

Devět z deseti developerů využívá na výstavbu svých projektů úvěrů z banky. Více jak polovina oslovených vnímá větší ostražitost bank způsobenou vlivem koronakrize (56 %). Banky si lépe prověřují finanční situaci a více zkoumají obchodní potenciál projektu.



### Radek Menšík

majitel společnosti Urban Developers and Investors, s.r.o.



Banky jsou obezřetnější, a to především pokud jde o kancelářské projekty. Požadují daleko vyšší předpronájem před zahájením financování než doposud. V minulosti stačilo mít pronajato 20 až 30 procent projektu, nyní banky zahajují financování až při 70procentním předpronájmu. Z metropolí, ve kterých působíme,

to nicméně neplatí v Budapešti, kde je velký nedostatek tzv. A-čkových kanceláří, a tak mají banky o jejich financování zájem i v současné pandemické situaci víceméně za stejných podmínek jako v předchozích letech. Na financování bytových projektů a logistických areálů se situace kolem koronaviru nijak neprojevila.



### Hana Landová

předsedkyně Sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory České republiky



Banky začaly být, samozřejmě, mnohem obezřetnější z pohledu rizikovosti poskytnutých úvěrů, a to nejen u bytové výstavby, ale také či především u kancelářské. Skutečné dopady pandemie se v tomto ohledu asi ale teprve projeví v dalších měsících. Záviset bude na tom, jak si s jejími dopady poradí společnost jako taková.



### Evžen Korec

generální ředitel společnosti EKOSPOL s.r.o.

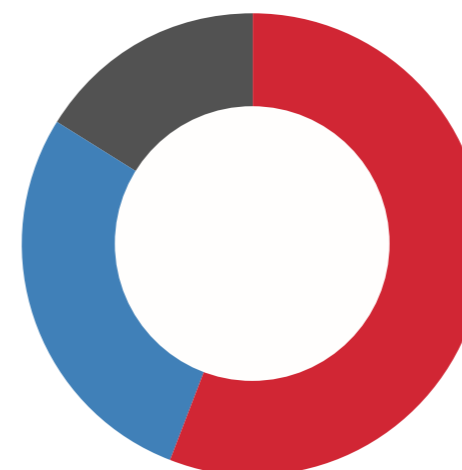


EKOSPOL financuje své projekty z vlastních prostředků. Bankovní úvěry nevyužíváme.

## BANKY JSOU PŘI POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRŮ DEVELOPERŮM OSTAŽITĚJŠÍ

Více než polovina dotázaných developerů si v souvislosti s koronakrizí všímá větší ostražitosti bank při poskytování úvěrů (56 %). Dalších 28 % dotázaných si ostražitosti také všímá, avšak pouze u některých projektů. Zbýlých 16 % zvýšenou ostražitost u bank nezaznamenalo. Nejčastěji dle developerů banky věnují větší pozornost finanční situaci (50 %), hlouběji zkoumají obchodní potenciál (37 %) a více prověřují projekty v jiných lokalitách, než jsou velká města (8 %).

## Vnímáte větší ostražitost banky při poskytování úvěrů (v souvislosti s koronakrizí)?



56 % ● Ano

28 % ● Pouze u některých projektů

16 % ● Ne



### Marcel Soral

předseda představenstva společnosti Trigema a.s.



Je přirozené, že se banky v posledním období více zaměřují například na to, jak dlouho developer působí na trhu a o jaké finanční zázemí se může opřít. Současně také detailněji analyzují obchodní potenciál jednotlivých projektů, které se o úvěr uchází.



### Viktor Peška

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



Banky zcela jasně zpřísnily podmínky poskytování úvěrů. Výsledkem je kombinace různých ekonomických faktorů, které musí developer splnit – vyšším procentem vlastních zdrojů počínaje, až po větší požadované předprodeje.



### Petr Beneš

ředitel a jednatel společnosti GEOSAN DEVELOPMENT s.r.o.



U bank, se kterými dlouhodobě spolupracujeme a které nám poskytují projektové financování, jsme zatím žádné změny nepozorovali.





Rezidence MAISON Ořechovka společnosti Penta Real Estate s.r.o.



Projekt Sakura společnosti REALISM Development s.r.o.



Projekt Rohan City společnosti Sekyra Group, a.s.



Projekt Port7 společnosti Skanska a.s.

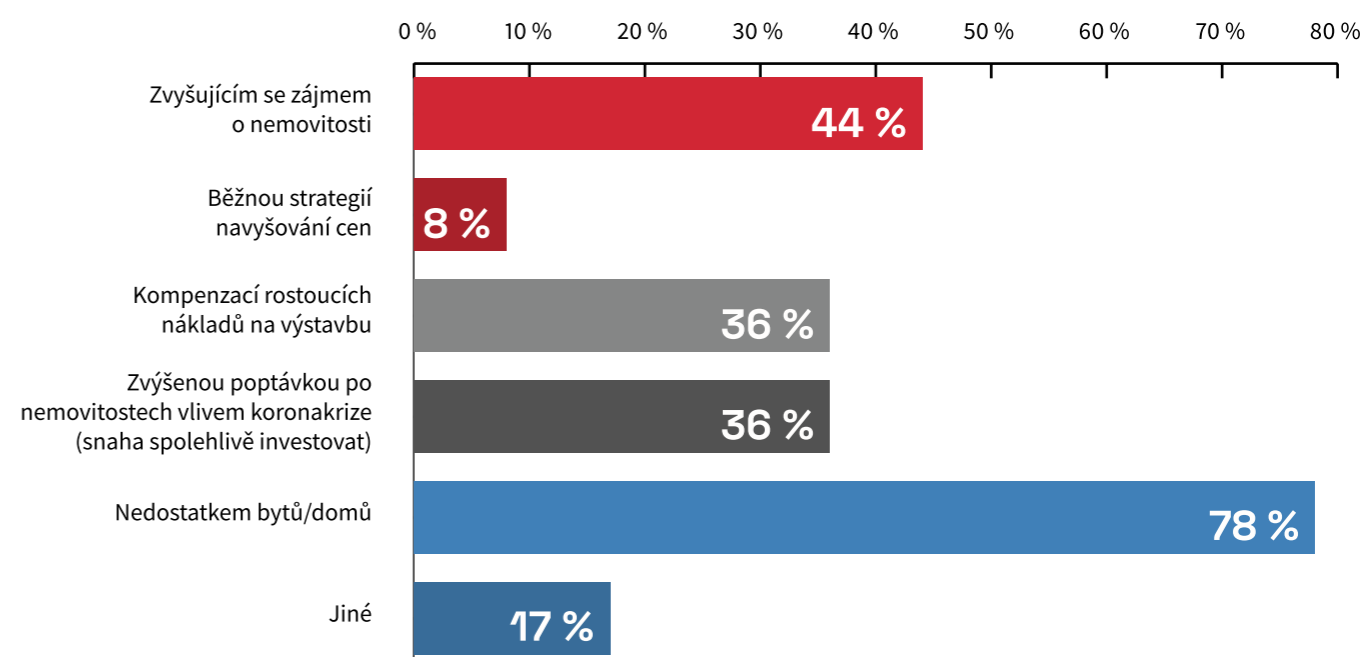
# 06

Dle dotázaných developerů ceny nemovitostí rostou kvůli nedostatku bytů a zvyšujícímu se zájmu o jejich nákup. Nejrychlejší tempem podle developerů rostou ceny novostaveb, a to v širším okruhu města. Necelá polovina developerů očekává, že cena nemovitostí by mohla klesnout v případě ekonomické krize.

## CENY NEMOVITOSTÍ V ČR JSOU PÁTÉ NEJVYŠŠÍ V CELÉ EU

Podle EUROSTAT je růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR pátým nejvyšším z celé Evropské unie. Tento fakt je dle dotázaných developerských společností dán nedostatkem bytů a domů (78 %) a zvyšujícím se zájmem o nemovitosti (44 %). Mezi další důvody developeři řadí kompenzaci rostoucích nákladů na výstavbu a zvýšenou poptávku po nemovitostech vlivem koronakrize – snaha spolehlivě investovat (obojí shodně 36 %). Dále jako důvod zvyšování cen vidí běžnou strategii navyšování cen (8 %) či jiné důvody než výše uvedené (17 %).

### Ceny nemovitostí rostou rychlým tempem z důvodu...



**Klára Dostálová**

ministryně pro místní rozvoj ČR

Je to stále stejná písnička. Málo se u nás staví, protože všechno kvůli starému stavebnímu zákonu strašně dlouho trvá, nedodrží se lhůty a stavebník si musí obstarávat nekonečné množství razítek. Jestli chceme opravdu tempo růstu cen nemovitostí zpomalit nebo ho dokonce zastavit, musíme udělat radikální řez a schválit nový

progresivní stavební zákon, který půjde ruku v ruce s digitalizací. Evoluce už nestačí, současný zákon má 26 novel a bylo to čím dál horší. Dalších pět let přešlapování si už opravdu nemůžeme dovolit. Jen tak dokážeme rozpožehat výstavbu a dostat na trh takové množství bytů, aby na to zareagovaly i ceny.



### Jan Řežáb

zakladatel a majitel společnosti JRD Development s.r.o.



Růst cen je dán více faktory, mezi nimiž se na předním místě drží komplikovaný a zdoluhavý povolovací proces u nových projektů a neustálý převis poptávky nad nabídkou.



### Radek Menšík

majitel společnosti Urban Developers and Investors, s.r.o.



Máme zkušenosti ze čtyř evropských trhů – kromě Prahy podnikáme také v Budapešti, Varšavě a Bělehradě, a tak můžeme porovnávat. V zahraničí fungují běžné tržní principy. Na trh se dostává dostatek bytů, protože úřady zde fungují zcela normálně, povolují stavby v souladu se zákonem a nekladou stavitelům zbytečné překážky. V Česku je nabídka uměle omezena. Důvodem je netransparentní fungování státní správy. Úřady se bojí rozhodovat, a tak raději investory zatěžují zbytečnou administrativou

a nekonečnými obstrukcemi, často dokonce protiprávními kroky. Než se s takovými postupy investor vypořádá, uplyne pět, ale někdy také deset let. To samozřejmě výstavbu velmi zpomaluje, ale také prodražuje. Na trh se tak dostává jen minimum bytů. Vloni bylo v Praze zahájeno 3200 bytů v bytových domech, zatímco v podobně velké Varšavě je to ročně kolem 12 tisíc. Nabídka je tam dostatečná, funguje konkurence a ceny se drží na přijatelné úrovni. To v Česku bohužel neplatí.



### Jan Lidral

Marketing Manager Central Europe, TAKENAKA EUROPE GmbH - organizační složka



Důvodů pro růst cen nemovitostí je celá řada. Např. v Praze a okolí je to obecný nedostatek bytů a nedostatečná výstavba nových rezidenčních projektů, což je chronický problém. Ale tento cenový růst vyplývá také z našeho specifika, kterým je vysoké množství nemovitostí určených k individuální rekreaci, po kterých je v současné době velmi vysoká poptávka.



### Tomáš Kadeřábek

ředitel Asociace developerů České republiky



Kombinací mnoha faktorů – šíleného povolovacího procesu a nedávného nastavení společnosti, která podlehla některým politickým aktivistům, kteří je přesvědčili, že „normální je nestavět“. To vedlo k vychýlení pomyslných vah nabídky a poptávky. Ale také

například vysokou daňovou zátěží ze strany státu. Nedostatkem pracovních sil. Nadměrnou regulací výstavby technickými normami, které jsou v jiných státech jen doporučujícími, zatímco u nás jsou povinné. Také v ČR ale stále více chybí stavební materiál.



### Hana Landová

předsedkyně Sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské komory České republiky



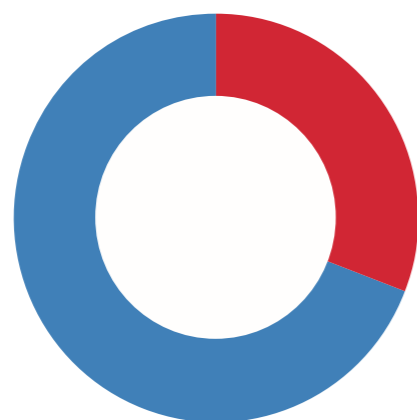
Na to lze najít odpověď také v mezinárodních statistikách a srovnáních: nestaví se. Nestaví se, protože se nepovoluje, či se povoluje příliš dlouho. Kapacity stavebních firem jsou přesto vyčerpané, protože zde není dostatečná pracovní síla. Praktické srovnání můžeme vidět kupříkladu mezi Prahou a Varšavou. Proč

polské hlavní město nyní tak prosperuje a v oblasti developmentu se rozvíjí, ačkoli před několika lety ještě nebylo vyhledávaným místem pro rozvoj? A co to pro konkurenceschopnost obou měst přinese v dalších letech? Odpovědi známe, ale raději se před nimi schováváme. Bohužel.

## DEVELOPEŘI DO BUDOUCNA NEOČEKÁVAJÍ NADPRŮMĚRNÝ RŮST CEN

Téměř třetina developerských společností očekává i nadále (v horizontu 10 let) růst cen nemovitostí nadprůměrným tempem (31 %). Dalších 69 % takový růst cen v horizontu 10 let neočekává.

### Budou podle Vás u nás i nadále ceny nemovitostí růst nadprůměrným tempem (v horizontu 10 let)?



31 % ● Ano

69 % ● Ne



**Viktor Peška**

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

Růst cen nemovitostí je dán řadou ingrediencí, ze kterých si Česko už dlouhodobě míchá svůj zdražovací koktejl. Patří k nim nedostatek stavebních pozemků a jejich předražené ceny, dlouhé schvalovací lhůty a byrokratická zátěž povolovacích procesů, nerealistické požadavky různých zájmových skupin, přísné

stavební a ekologické normy, zdražování materiálových vstupů a stavebních prací kvůli nedostatku kvalifikovaných pracovníků, administrativní omezení dostupnosti pracovní síly ze zahraničí, nízké úrokové sazby hypoték a oprávněný strach kupujících z inflace.



**Petr Beneš**

ředitel a jednatel společnosti GEOSAN DEVELOPMENT s.r.o.

Na růstu cen se podepisují vysoké stavební náklady, délka stavebních řízení a také vysoká cena pořizovaných pozemků. Dále je to vysoká poptávka, která je daná nedostatkem nemovitostí, a ještě umocněná investory, kteří chtějí bezpečně uložit finanční prostředky do bytů i pozemků.



**Evžen Korec**

generální ředitel společnosti EKOSPOL s.r.o.

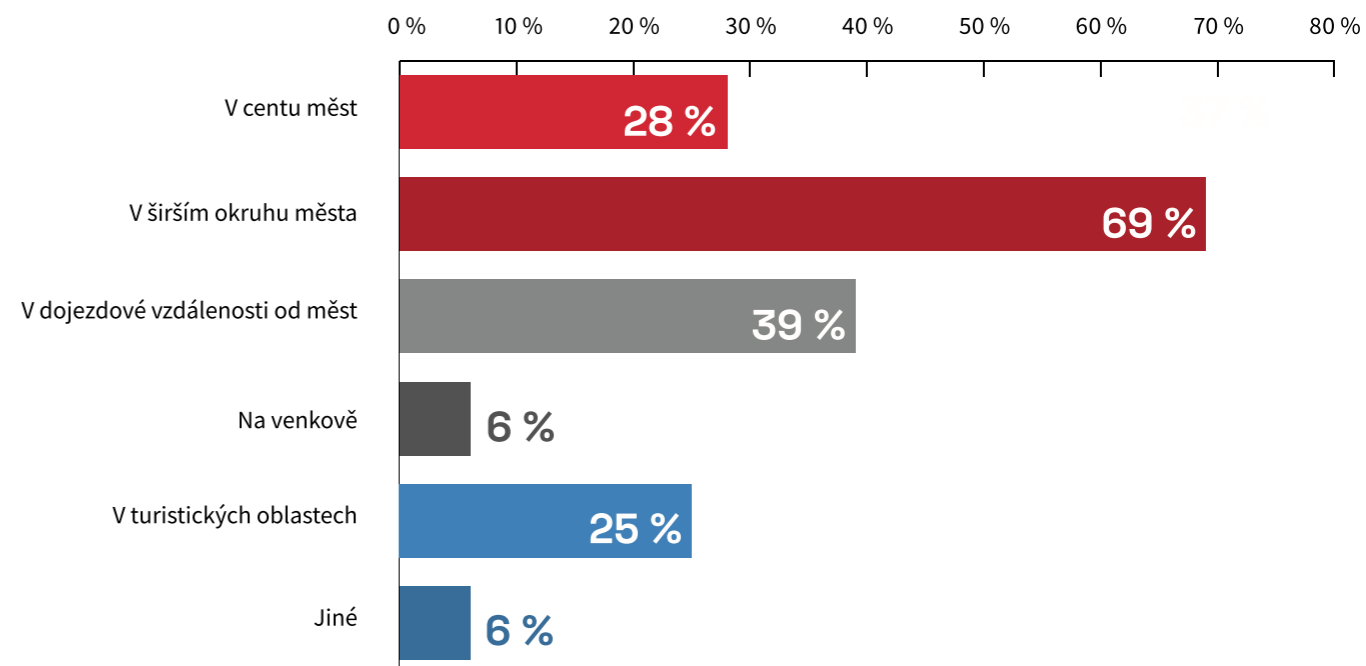
Růst cen nemovitostí v ČR je způsoben především malou nabídkou. Ta je způsobena absolutně diletantskou legislativou, která zcela nesmyslně prodlužuje povolování výstavby. V ČR funguje v oblasti stavebního práva dokonalý legislativní Kocourkov.

Povolování developerského projektu trvá průměrně 5 let, přičemž přiměřená lhůta je méně než 1 rok. Nesmyslně dlouhý povolovací proces zdražuje byty o 10 %. Bez rychlého přijetí nového stavebního zákona, který zásadním způsobem zkrátí povolovací proces, se tristní stav nemůže vyřešit.

## RYCHLEJŠÍM TEMPEM ZDRAŽUJÍ NOVOSTAVBY

Rychlejším tempem dle 70 % oslovených zdražují novostavby, zbylých 30 % vnímá rychlejší zdražování u nemovitostí z „druhé ruky“. Co se týče lokality, potom podle 69 % dotázaných nejrychlejším tempem zdražují nemovitosti v širším okruhu města a dojezdové vzdálenosti od měst 39 %. Dalších 28 % oslovených uvedlo, že rychle zdražují také nemovitosti v centru měst, podle 25 % dotázaných nemovitosti v turistických oblastech a 6 % oslovených zmínilo, že rychleji zdražují nemovitosti na venkově.

### Podle Vás rychlejším tempem zdražují nemovitosti v:





### Ondřej Šťastný

vedoucí úseku analytiky společnosti CENTRAL GROUP a.s.



Mezi roky 2016 a 2018 rostly ceny nových bytů v Praze tempem okolo 19 % za rok, v posledních dvou letech ale tempo růstu značně zpomalilo na 4 procenta v roce 2019 a v loňském roce již ceny vzrostly jen o dvě procenta. Pro následující rok až dva očekáváme pokračování tohoto trendu a spíše stagnaci cen.



### Miroslav Ocelák

Sales & Marketing Director společnosti Pankrác, a.s.



Mezi roky 2016 a 2018 rostly ceny nových bytů v Praze tempem okolo 19 % za rok, v posledních dvou letech ale tempo růstu značně zpomalilo na 4 procenta v roce 2019 a v loňském roce již ceny vzrostly jen o dvě procenta. Pro následující rok až dva očekáváme pokračování tohoto trendu a spíše stagnaci cen.



### Jan Horváth

prokurista a CEO divize Real Estate společnosti CTR Group



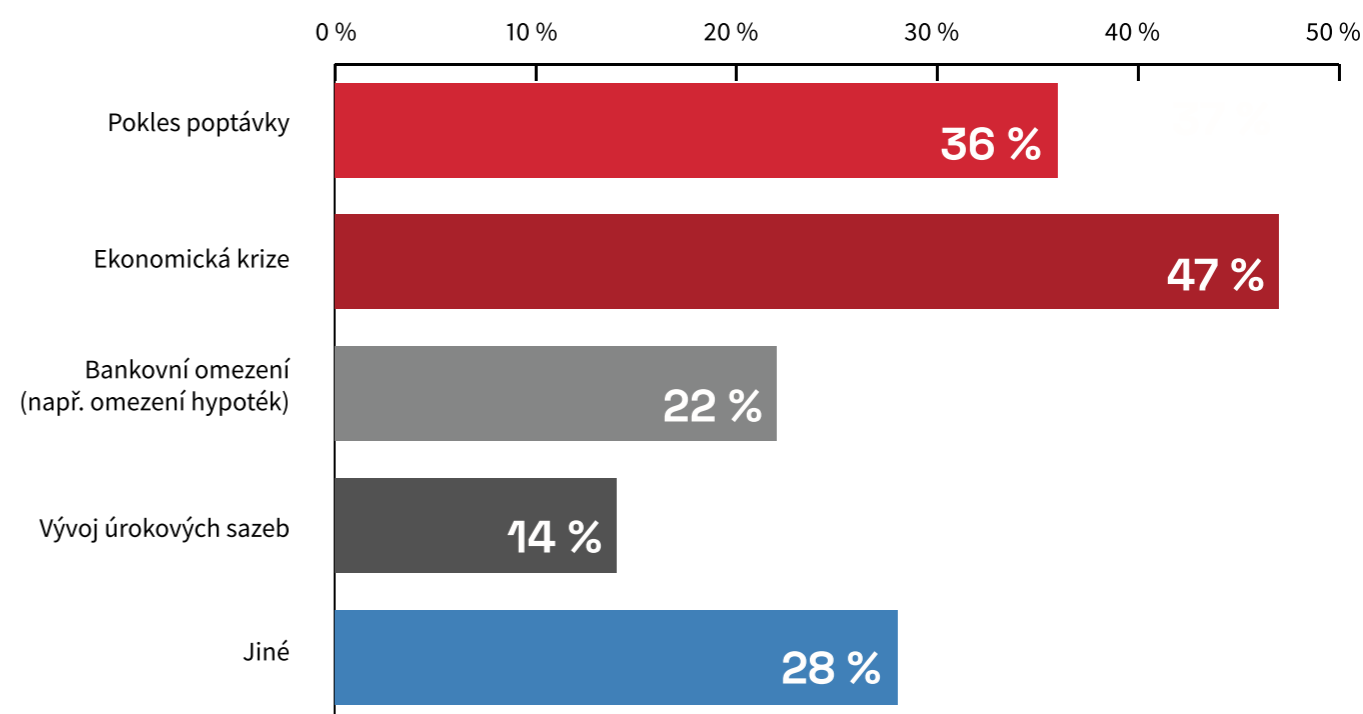
O důvodech bylo napsáno již mnoho a stále se opakují – v první řadě nepředvídatelný, netransparentní a extrémně dlouhý povolovací proces, který vede k chronickému nedostatku bytů a převisu poptávky nad nabídkou. Dále vysoké ceny stavebních prací a pozemků, které zejména v posledních 5 letech rostly obdobným tempem jako ceny bytů. A nakonec neustále akcelerující

tištění stále nových peněz centrálními bankami doprovázené snižováním úrokových sazeb, které tvoří kombinaci budoucí velké inflace a současné dostupnosti levných úvěrů. Existuje jen málo aktiv, do nichž lze investovat s tak malým rizikem, jako do bytů, a v podmínkách levných úvěrů není pro kupujícího ani tak rozhodující konečná cena nemovitosti, jako konečná výše splátky.

## POKLES CEN NEMOVITOSTÍ BY ZPŮSOBILA EKONOMICKÁ KRIZE

V některých zemích naopak cena nemovitostí klesá. Předpokladem pro pokles cen u nás by dle 47 % dotázaných developerů byla ekonomická krize. Dalších 36 % oslovených zmiňuje, že pokles cen by způsobil pokles poptávky. Dále 22 % uvedlo jako důvod bankovní omezení (např. omezení hypoték), 14 % vývoj úrokových sazeb a 28 % uvádělo jiné důvody než výše uvedené, jako je např. rychlejší povolování nových staveb, pokles cen stavebních prací nebo zvýšení nabídky nemovitostí.

### V některých zemích naopak cena nemovitostí klesá. Co by bylo předpokladem pro pokles cen u nás?



### Pavel Malyshev

jednatel společnosti PRECO GROUP s.r.o.



Situace určitě není způsobena COVIDem. Správně nastavený ekonomický systém existuje v bilanci poptávky a nabídky, když vzniká nevyváženost vyvolaná extrémně malou nabídkou na jedné straně a silnou a rostoucí poptávkou, podporovanou

vysokou kupní silou, nebo levným zdrojem financování na straně druhé, v důsledku přichází růst cen. Absence programů celostátního plánování bytové výstavby je jedna z možných příčin, proč trh reaguje růstem cen.



*Projekt DOCK Marina Boulevard společnosti CRESTYL real estate, s.r.o.*



*Projekt Parkview společnosti Skanska a.s.*



*Rezidence Byty u Parku společnosti PRECO GROUP s.r.o.*



*Projekt PARVI Cibulka společnosti YIT Stavo s.r.o.*

# KONTAKTY



## CEEC Research s.r.o.

Společnost CEEC Research je největší analytickou společností ve stavebnictví v zemích střední a východní Evropy. Od svého založení v roce 2005 bezplatně poskytuje studie o aktuálním stavu a očekávaném vývoji vybraných sektorů v deseti zemích střední a východní Evropy. Všechny naše studie a analýzy jsou založené výhradně na údajích získaných z pravidelných strukturovaných interview s klíčovými představiteli vybraných největších, středních i malých společností a na dalších důležitých zdrojích.

CEEC Research navíc k pravidelným a bezplatným analýzám také organizuje setkání lídrů vybraných klíčových oborů ekonomiky v jednotlivých zemích, kterých se účastní generální ředitelé nejvýznamnějších společností, ministři a nejvyšší představitelé státu z vybraných zemí.

### CEEC RESEARCH S.R.O.

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

### Michal Vacek

ředitel společnosti  
Tel.: +420 776 023 170  
E-mail: [michal.vacek@ceec.eu](mailto:michal.vacek@ceec.eu)  
[www.ceec.eu](http://www.ceec.eu)



## Generali Česká pojišťovna a.s.

### 190 let

#### Dlouhá a úspěšná historie

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

#### Jednička na trhu

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

#### Spolehlivý partner pro klienty

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

#### Global Construction

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

### Generali Česká pojišťovna a.s.

Spálená 75/16  
Nové Město  
110 00 Praha 1

### Libor Libich

Útvar korporátního obchodu  
Tel.: +420 604 293 588  
E-mail: [libor.libich@generaliceska.cz](mailto:libor.libich@generaliceska.cz)  
[www.generaliceska.cz](http://www.generaliceska.cz)



## JRD Development s.r.o.

Společnost JRD se již od svého založení v roce 2003 zaměřuje na výstavbu nízkoenergetických a pasivních domů se zdravým vnitřním prostředím. JRD již postavila 23 zdravých projektů, které si vysloužily řadu ocenění pro svůj architektonický a ekologický přínos jak v ČR, tak v zahraničí. Uspěly například v mezinárodní soutěži moderních stavebních projektů s výjimečnou energetickou, konstrukční a architektonickou hodnotou Building Efficiency Awards (BEFFA) nebo v soutěžích Fasáda roku, Best of Realty – Nejlepší z realit, E.ON Energy Globe Award a Český energetický a ekologický projekt roku. Každý projekt společnosti JRD je stavěn tak, aby měl dostatek čerstvého vzduchu, akustický komfort, tepelnou pohodu a dostatek přirozeného světla. Velký důraz dbá také psychickou pohodu, ve společných prostorách domů tak nechybí místa pro relaxaci, sport a setkávání nebo komunitní zahrádky.

### JRD Development s.r.o.

Korunní 810/104  
101 00 Praha 10

Tel.: +420 777 889 955  
E-mail: info@jrd.cz  
[www.jrd.cz](http://www.jrd.cz)



## Urban Developers and Investors, s.r.o.

### UDI Group – středoevropský developer s kořeny v Praze

Kromě České republiky působí developer UDI Group také v Polsku, Maďarsku a Srbsku a zvažuje i další možnosti expanze ve středoevropském regionu. Je komplexním investorem, který staví bydlení, kancelářské projekty, obchodní centra i průmyslový development. Aktuálně realizuje nebo připravuje 15 projektů, které v následujících pěti letech přinesou výnos v řádu přesahujícím 37 miliard korun.

Stavbu velkého bytového souboru firma nyní zahájila ve Varšavě na brownfieldu po továrně na traktory Ursus. Na místě vznikne téměř tisícovka bytů, obchody a park. Projekt podle renomovaného polského architektonického ateliéru Kuryłowicz & Associates zachová i historickou budovu, která bude sloužit jako vstup do celého komplexu. Na začátku roku zahájilo stavbu polské zastoupení Hochtiefu.

Svůj vůbec největší projekt kombinující bydlení, obchod, kanceláře a služby připravuje UDI Group v Bělehradě. Duga počítá s téměř 1500 byty a dalšími skoro 80 tisíci m<sup>2</sup> kancelář. Finální řešení lokality firma vybírá v rámci mezinárodní architektonické soutěže se zastoupením prestižních ateliérů z celého světa. Lokalita původní industriální zóny Danube Port v tzv. Starém Bělehradě na pravém řeku Dunaje navazuje na nově vznikající lineární městský park.

V srbském hlavním městě připravuje UDI Group řadu dalších projektů. Kolem 500 bytů vznikne například v projektu Blok 58 v Novém Bělehradě, na brownfieldu po továrně Kurir zase připravuje asi 320 bytů v projektu Starry Hill.

V Praze firma vlastní pozemky v řadě lokalit, kde připravuje bydlení nebo polyfunkční projekty kombinující bydlení a kanceláře, a to například na Lužinách na Praze 13, na Smíchově na Praze 5, na Žižkově na Praze 3. Vlastní a provozuje Obchodní centrum Lužiny. Městu, městským částem nebo státu developer nabízí možnost spolupráce na výstavbě dostupného bydlení za ceny pohybující se v Praze na třetině aktuálních tržních cen nových bytů. V rámci projektu Bydlení pro lidi nabízí vlastníkům pozemků jako jsou městské části, magistrát, stát nebo státní organizace či družstva možnost výstavby segmentového bytového domu v běžných developerských standardech za cenu 40 tisíc korun za m<sup>2</sup> podlažních ploch.

Kromě bydlení a kancelář se developer zaměřuje také na industriální development, který je v souvislosti s koronakrizí na vzestupu. V ČR aktuálně staví dva velké průmyslové parky - Sázava Logistics Park u Prahy přímo na D1 na sjezdu na Ostředek a Logistické centrum Přehýšov na D5 blízko u Plzně. Investiční náklady na obě stavby přesahují 3,2 miliardy korun.

### Urban Developers and Investors, s.r.o.

Archeologická 2256/1  
155 00 Praha 5

Tel.: +420 222 741 912  
E-mail: info@urban-developers.com  
[www.urban-developers.com](http://www.urban-developers.com)

## Finep CZ, a.s.

Jsme ryze česká společnost se zodpovědným a etickým přístupem ke klientům. O kvalitě našich služeb, profesionalitě a ochotě se přesvědčily desetitisíce spokojených klientů. Přinášíme svým zákazníkům inovativní a moderní realitní služby. Tisíce prodaných nových bytů, řada prestižních ocenění a nejširší služby na trhu.

### Finep CZ, a.s.

Havlíčkova 1030/1  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 800 500 506  
E-mail: info@finep.cz  
[finep.cz](http://finep.cz)



## Asociace developerů z.s.

Asociace developerů vznikla za účelem vést otevřený dialog o zodpovědné roli developerů v rozvoji moderní společnosti i o pozitivním přínosu v rámci profesní a společenské komunity. Důraz klademe na dodržování striktních etických pravidel. Chceme, aby se developeři chovali ke svými klientům i k veřejnému prostoru zodpovědně, citlivě a postupně docházelo k nápravě reputace developerů v české společnosti.

### Asociace developerů z.s.

Na Příkopě 15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 775 688 661

E-mail: info@wedevdevelop.cz

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

## TAKENAKA EUROPE GmbH - organizační složka

Společnost TAKENAKA Europe GmbH byla založena v ČR v roce 1996, jako organizační složka japonské společnosti TAKENAKA Corporation, což je společnost s více než 400-letou tradicí v oblasti stavebnictví. Společnost poskytuje služby v architektuře a výstavbě pro soukromý i veřejný sektor. Během posledních 25-ti let v České republice realizovala více než 180 staveb různého rozsahu a účelu se zaměřením především na industriální segment staveb, ale také na rezidenční výstavbu a administrativní objekty. Zaměřujeme se na rozvoj dlouhodobých vztahů a strategických partnerství s našimi klienty, zahrnující všechny aspekty stavební činnosti a to i po dokončení projektu. Základem naší činnosti je projektování a výstavba trvalých architektonických děl, která jsou v souladu nejen se svým prostředím, ale jsou také funkční a snadno se udržují. Neustále je rozvíjen integrovaný přístup k projektování a realizace staveb, komplexnost služeb, důsledné dodržování harmonogramů projektů a standardů kvality a bezpečnosti a v neposlední řadě poskytování unikátních řešení přizpůsobených jejich různorodým požadavkům a potřebám. Úzká spolupráce s klienty a vytvoření trvalých partnerství je základem našeho společného úspěchu.

### TAKENAKA EUROPE GmbH - organizační složka

Evropská 846/176a

160 00 Praha 6

### Jan Lidral

Tel.: +420 724 021 076

E-mail: lidral@takenaka.cz

### Miroslav Adámek

Tel.: +420 724 372 528

E-mail: adamek@takenaka.cz

[www.takenaka.eu](http://www.takenaka.eu)

## Společnost HELUZ cihlářský průmysl v.o.s.

Společnost HELUZ se řadí mezi tři největší výrobce zdicích systémů v České republice a svými špičkovými výrobky navazuje na rodinnou tradici datující se do roku 1876. Dnes má výrobní závody kromě Dolního Bukovska a Hevlína také v Libochovicích. V těchto závodech vyrábí kompletní stavební systém zahrnující obvodové i vnitřní cihelné bloky, včetně cihel s nejlepšími tepelně izolačními vlastnostmi na trhu řady HELUZ FAMILY 2in1 pro stavby v nulovém, nízkoenergetickém a energeticky úsporném standardu. Společnost HELUZ v roce 2017 uvedla na trh i první kompaktní broušenou AKU cihlu sendvičové skladby cihla-minerální vlna-cihla pod názvem HELUZ AKU KOMPAKT 21 broušená, která při tloušťce 21 cm dosahuje vzduchové neprůzvučnosti  $R_w=57$  dB. Revoluční novinkou je tekutá, předem připravená silikátově-disperzní malta HELUZ SIDI pro efektivnější zdění, která se nanáší systémovým válečkem jako při malování. Novinkou roku 2020 je PŘEKLAD HELUZ FAMILY 3in1 nosný s variabilním vnitřním prostorem pro umístění venkovní stínící techniky, který je určen pro jednovrstvé zdívo z cihel HELUZ FAMILY a HELUZ FAMILY 2in1. Sortiment dále tvoří ploché překlady, keramické stropy, komínové systémy a speciální tvarovky. Životnost těchto produktů se počítá na sto a více let. V nabídce najdete také materiály pro zdění, jako jsou lepidla na cihly, tepelněizolační malty, omítky a zdící pěny. Z výrobků tak může vzniknout kompletní hrubá stavba. K dispozici je také poradenský servis a pomocné služby určené primárně zákazníkům plánujícím stavbu.

Společnost HELUZ drží na českém trhu i několik významných prvenství. Jako vůbec první například v roce 2012 postavila jednovrstvým zděním z cihel vzorový pasivní dům bez jakékoli další izolace. Dalším významným milníkem a prvenstvím bylo v roce 2013 získání environmentálního prohlášení o produktu (EPD), které bylo o dva roky později dokonce rozšířeno na všechny cihelné produkty ve všech vlastních výrobních závodech. Společnost HELUZ za svoji novodobou historii získala mnoho ocenění, jmenujme ty z posledních let. V roce 2019 získala prestižní ocenění Nejlepší výrobce stavebnin roku 2018. Toto ocenění se uděluje každoročně za předchozí kalendářní rok a připomíná tak důležitost všech zúčastněných v procesu výstavby. Ve stejném roce obdržela Znamku kvality za výrobek HELUZ AKU Z 17,5 broušená. V roce 2020 certifikát nejlépe řízené firmy v prvním českém ročníku celosvětového programu Best Managed Companies (BMC). V programu, který detailně hodnotí přihlášené soukromě vlastněné společnosti dle přísných mezinárodních parametrů, ocenila společnost Deloitte celkem deset českých firem.

### HELUZ cihlářský průmysl v.o.s.

U Cihelny 295

373 65, Dolní Bukovsko

Tel.: +420 800 212 213

E-mail: info@heluz.cz

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

## STUDIE DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ H1/2021

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

**COPY GENERAL**

Tato studie byla vytištěna díky spolupráci s Copy General.

© CEEC Research

**ceec**  
research

