

KANCELÁŘSKÝ A PRŮMYSLOVÝ DEVELOPMENT
**STUDIE DEVELOPERSKÝCH
SPOLEČNOSTÍ Q4/2016**

VÝZKUM POTENCIÁLU STAVEBNICTVÍ V ZEMÍCH STŘEDNÍ
A VÝCHODNÍ EVROPY



PODĚKOVÁNÍ

Vážení čtenáři,

děkujeme, že využíváte Studii developerských společností Q4/2016, kterou pro vás připravila analytická společnost CEEC Research ve spolupráci s poradenskou společností KPMG Česká republika. Děkujeme také všem partnerům, bez kterých by nebylo možné studii zpracovat a bezplatně všem zájemcům poskytovat.

Tato studie je zpracována na základě údajů získaných z osobních interview s klíčovými představiteli vybraných největších, středních i malých developerských společností.

Zmíněné rozhovory se všemi společnostmi proběhly ve čtvrtém čtvrtletí roku 2016. Kromě standardní analýzy odpovědí celého vzorku společností nabízí tento výzkum detailní informace o postojích hlavních segmentů podle dvojrozměrné segmentace. Segmenty rozdělujeme na společnosti zaměřující se na kancelářský a průmyslový development.

Díky tomu může tato Studie developerských společností Q4/2016 poskytnout zcela vyvážené, aktuální a dostatečně podrobné údaje o tomto důležitém sektoru české ekonomiky nezbytné pro rozhodování vedoucích představitelů společností podnikajících v dané oblasti.

Poděkovat bychom chtěli jak představitelům firem, kteří nám věnovali svůj čas a poskytli potřebné informace pro zpracování této studie, tak i všem aktivním uživatelům našich studií, kteří nám pravidelně poskytují cenné návrhy, díky nimž jsme schopni lépe a efektivněji uspokojovat Vaše informační potřeby.



Jiří Vacek

Jiří Vacek
Ředitel společnosti
CEEC Research



Pavel Kliment

Pavel Kliment
Partner odpovědný za služby
pro realitní a stavební společnosti
KPMG v České republice



PARTNEŘI

CEEC RESEARCH A KPMG ČESKÁ REPUBLIKA

DĚKUJÍ VŠEM PARTNERŮM, BEZ NICHŽ BY NEBYLO MOŽNÉ STUDII DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ PRAVIDELNĚ ZPRACOVÁVAT A BEZPLATNĚ POSKYTOVAT.

Zlatý partner



Výhradní rezidenční developer partner



Výhradní retail developer partner



Výhradní office developer partner



Výhradní stavební partner



Výhradní bankovní partner



Výhradní partner v pojištění



Výhradní partner pro kontrolu kvality staveb



Bronzový partner



Mediální partneři



stavebnictví

STAVEBNISERVER.com

BUILDING NEWS



newton media

tzbinfo

KONSTRUKCE

The BUSINESS

STAVITEL

RTS MAGAZIN

Veřejné zakázky

SILNICE ŽELEZNICE

Stavební fórum

ESTAV.cz

SHRNUTÍ

Kapitola 1

str. 5

Nabídka developerů zaměřených na výstavbu kanceláří v roce 2017 stoupne o 10,7 %. Prostory pro další výstavbu v Praze i v dalších regionech stále existují. Poptávka nebude vysoká v roce 2017, ani v roce 2018.

Kapitola 2

str. 10

Devět ředitelů developerských firem z deseti očekává přesun velkých korporací a mezinárodních institucí z londýnského City kvůli vystoupení Velké Británie z Evropské unie. Nejžádanějším cílovým městem je Hamburg.

Kapitola 3

str. 12

Pro firmy, které by zvažovaly přesídlení do Prahy, by mohla být velkou komplikací byrokracie ze strany státu, nekvalitní legislativa a její časté změny. Stát by snížením požadavků na developery mohl přispět k příchodu nových společností.

Kapitola 4

str. 14

Pro případné přesídlení firem je v Česku kanceláří dostatek a BREXIT by podle ředitelů developerských společností neměl ovlivnit spekulativní výstavbu, ani zvýšit nabídku a poptávku po kancelářích.

Kapitola 5

str. 18

Nabídka i poptávka po průmyslových nemovitostech v následujících dvou letech porostou. Růst poptávky bude tažen především větší poptávkou stávajících firem. Prostory pro nový průmyslový development jsou v Praze značně omezené. V regionech je ale prostoru dostatek.

Kapitola 6

str. 22

Stavební zákon i novela zákona EIA představují pro developery komplikaci při výstavbě. Další velkou překážkou jsou podle ředitelů společností účelně vznikající „vyděračské“ organizace. Ve výsledku tak kvůli dlouhému procesu od počátku projekce po ukončení realizace přichází Česko o 28 procent projektů. Oproti zahraničí trvá výstavba v Česku o 22 měsíců déle.

Kapitola 7

str. 25

Dlouhé povolovací procesy a nedostatek pracovní síly jsou pro developerské firmy hlavními nevýhodami v Česku. Naopak mýtný systém jako nevýhodu nehodnotí. Česká republika nejvíce těží ze své polohy ve středu Evropy a z vysoké kvality odvedené práce.

Kapitola 8

str. 28

Výstavba se bude z volných ploch přesouvat do brownfields, na čemž se shodlo 100 % ředitelů. V brownfields se bude spíše bourat a stavět nově od základů (67 %), než přestavovat (33 %). Při výstavbě v brownfields je nutné počítat s navýšením nákladů o 17 %. Ekologická zátěž představuje hlavní nevýhodu výstavby v brownfields.

1

Nabídka developerů zaměřených na výstavbu kanceláří v roce 2017 stoupne o 10,7 %. Prostory pro další výstavbu v Praze i v dalších regionech stále existují. Poptávka nebude vysoká v roce 2017, ani v roce 2018.

V roce 2017 poroste nabídka kanceláří v Praze o 10,7 %

Developeři postaví v roce 2017 v Praze o 10,7 procenta více kancelářských prostor. Shodli se na tom tři ze čtyř developerů. V mimopražských regionech vzroste nabídka o 2,2 procenta.



Ekonomika roste a snížila poptávku po bydlení, kancelářích i nákupních centrech. Nových kanceláří je sice na trhu zatím stále dostatek, ale vzhledem k předpokládanému pokračujícímu růstu poptávky je velký prostor pro další výstavbu.

Omar Koleilat

generální ředitel, CRESTYL real estate, s. r. o.



Po velmi podprůměrném roce 2016 lze očekávat v průběhu roku 2017 dodání více jak 150 000 m² nově postavených kanceláří. Zvýšená nabídka se pak potká se zvýšenou poptávkou, která by měla pokračovat v trendu letošního roku a která je tažena především aktuální dobrou výkonností české ekonomiky.

Jan Skříček

hlavní analytik, PPF Real Estate, s.r. o.



Nabídka se v příštím roce oproti letošnímu roku prudce zvýší, nicméně očekáváme stabilní vysokou poptávku. Poptávka je tažena dobrou hospodářskou situací, expanzí firem a jejich touhou po lepších kancelářích.

Petr Palička

Managing Director, Penta Investments, s. r. o.

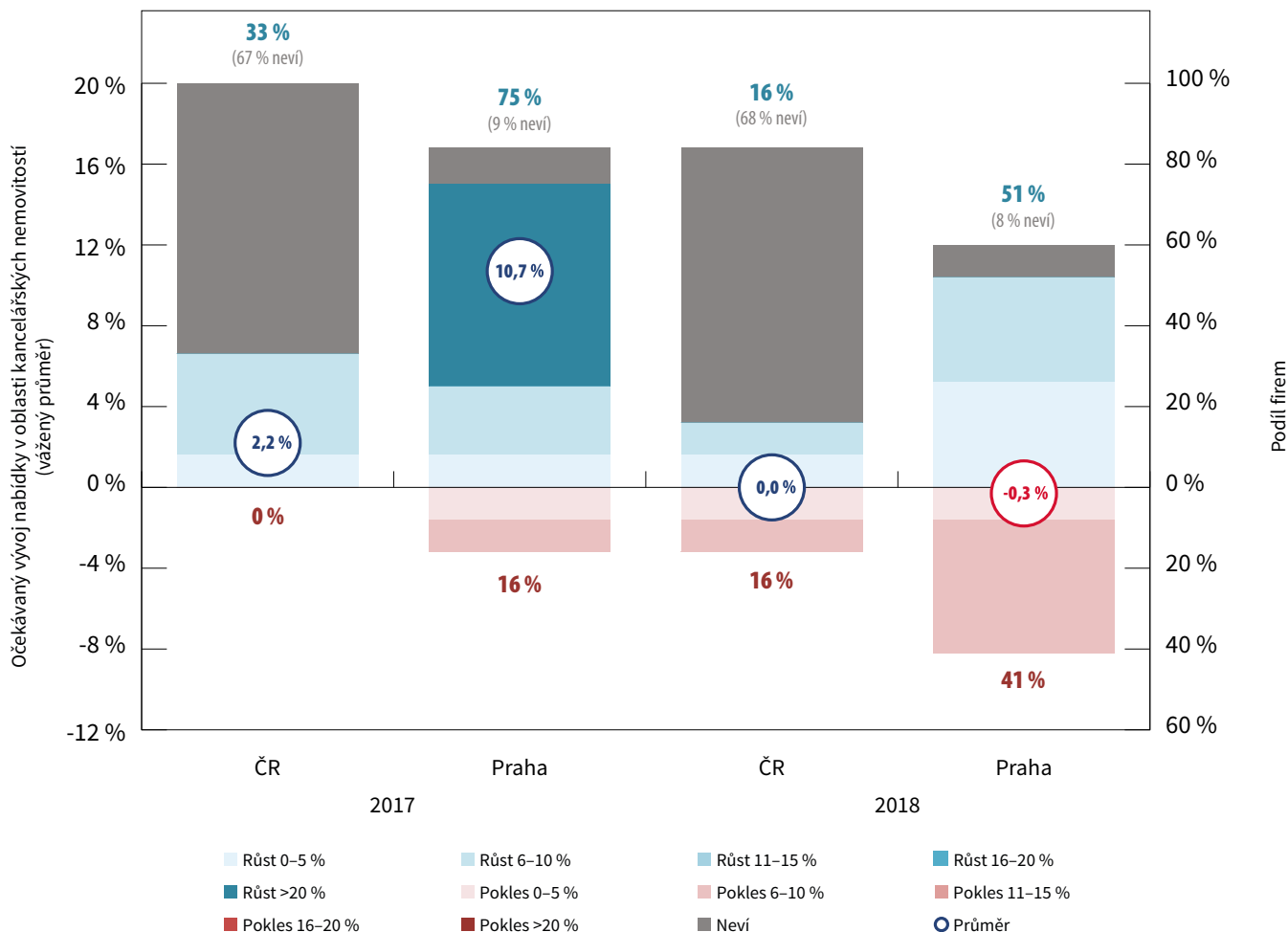


Naše portfolio se zaměřuje spíše na kancelářské prostory a zde neočekáváme pokles. Poptávka se bude orientovat čím dál více na ekologicky šetrné budovy s environmentální certifikací, které zvyšují komfort jejich uživatelů. Roste tak poptávka po stavebních materiálech, které ovlivňují kvalitu vnitřního prostředí kanceláří z pohledu přístupu denního světla, kvalitní akustiky a dobré výměny vzduchu. Tyto faktory významně ovlivňují výkonnost uživatelů kanceláří, a to až o 30%. Nájemci si začínají uvědomovat skutečnost, na kterou již mnoho let upozorňují studie – že pouze 10 % nákladů je spojeno s nájmem, zbytek jsou pak náklady na jejich zaměstnance. Pokud ti budou výkonní, zvýšené náklady do nájmu kvalitnějších kanceláří se jim rychle vrátí.

Tomáš Rosák

předseda představenstva Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s.

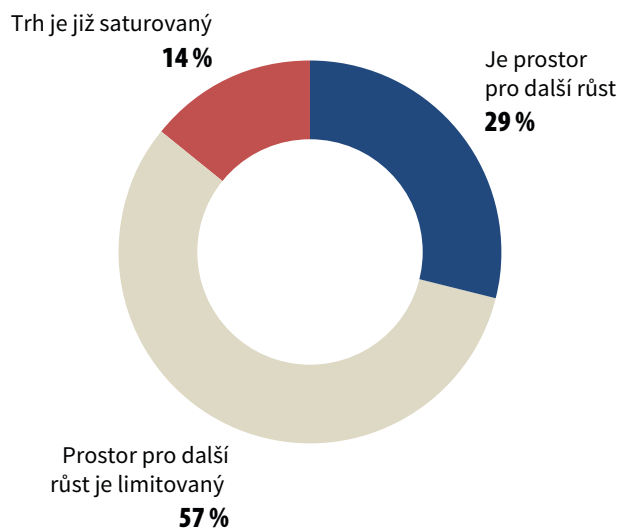
OČEKÁVANÝ VÝVOJ NABÍDKY V OBLASTI KANCELÁŘSKÝCH NEMOVITOSTÍ 2017 - 2018



Jen 14 % firem si myslí, že trh je saturovaný

Třetina společností je přesvědčena, že v Praze je prostor pro další výstavbu kancelářských prostor. Dalších 57 procent společností je přesvědčeno, že prostor pro novou výstavbu je limitovaný. Jen 14 procent společností považuje trh s kancelářskými prostory za saturovaný.

JE V PRAZE PROSTOR PRO DALŠÍ NOVÝ OFFICE DEVELOPMENT?



V roce 2018 bude nabídka stagnovat

Jak v hlavním městě, tak v mimopražských regionech by podle ředitelů developerských společností měla nabídka kancelářských prostor stagnovat. V regionech očekávají developeři stagnaci 0,0 procenta. V Praze by měla nabídka klesnout o 0,3 procenta.

Poptávka po kancelářích poroste jen mírně

Poptávka po kancelářských prostorech poroste v roce 2017 i v roce 2018. Růst ale nedosáhne dvouciferných hodnot nabídky v Praze v roce 2017. V mimopražských regionech poroste zájem o kanceláře o 2,2 procenta. V hlavním městě bude poptávka vyšší o 3,4 procenta. V roce 2018 stoupne poptávka v Praze o 3,6 procenta.



Očekávám pokračující růst poptávky, který má svůj základ ve stabilním prostředí ČR z pohledu ekonomického i politického. V Praze bohužel chybí adekvátní nabídka kvalitních projektů z důvodů nedostatečného povolování nových administrativních budov. Podle odhadů IPR by mělo být v Praze do roku 2030 postaveno zhruba 2,5 mil. m2 nových kancelářských ploch pro udržení rovnováhy mezi poptávkou a nabídkou. Na této trajektorii rozvoje zatím Praha rozhodně není. Nedostatek nabídky způsobí buď odliv investic do sousedních regionů, nebo růst cen nájmu.

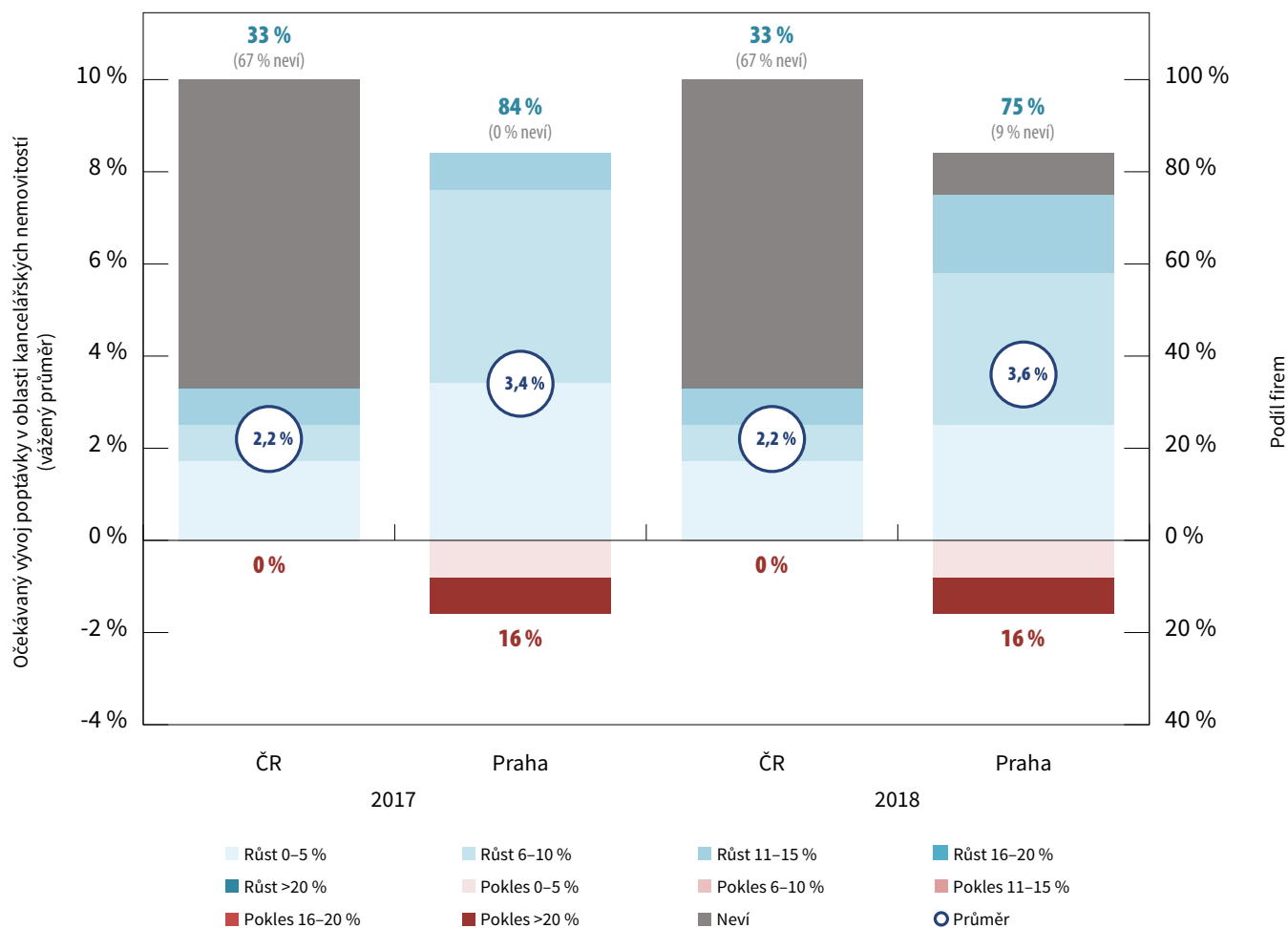
Tomáš Pardubický
generální ředitel, FINEP Holding SE



Obecně vnímáme lehký převis nabídky nad poptávkou, samozřejmě v generálním pojetí. Jsou městské části, kde je poptávka po moderních nemovitostech vyšší než nabídka. Nebo nabídka, i přes své množství nabízených m2, jednoduše neodpovídá požadavkům klientů.

Jan Štembera
Business Development Manager, M2 real estate, a. s.

OČEKÁVANÝ VÝVOJ POPTÁVKY V OBLASTI KANCELÁŘSKÝCH NEMOVITOSTÍ 2017 - 2018



Poptávku potáhnou fúze a akvizice

Růst poptávky po kancelářských prostorech v Praze bude tažen především změnami v důsledku fúzí a akvizic. Myslí si to šest ředitelů z deseti. Dvacet procent společností předpokládá růst objemu poptávky růstem objemu renegociací. Desetina ředitelů očekává příliv nových firem z regionů ČR a desetina větší poptávku stávajících firem.

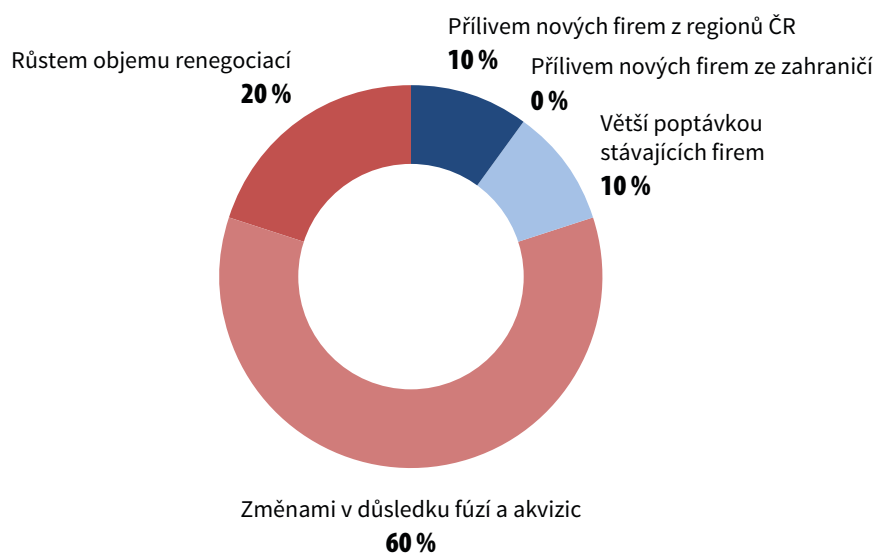


V průběhu roku 2016 byla na kancelářských nemovitostech velmi vysoká poptávka, zatímco nabídka byla na rekordně nízké úrovni. Avšak během roku 2017 se v srovnání s rokem předchozím podstatně navýší počet dokončených nových kancelářských budov, přičemž poptávku očekáváme v roce 2017 stále na vysoké úrovni. Poptávka je tažena ekonomickým růstem jak České republiky, tak i EU, což vede k expanzi podnikání firem. Je tu rovněž velká poptávka od center sdílení služeb a také z obchodně-provozní činnosti dodavatelů pro mezinárodní korporace v České republice.

Tero Loukonen

Head of Research, PASSERINVEST GROUP, a. s.

RŮST POPTÁVKY BUDE TAŽEN PŘEDEVŠÍM



ArtGen
PPF Real Estate

2

Devět ředitelů developerských firem z deseti očekává přesun velkých korporací a mezinárodních institucí z londýnského City kvůli vystoupení Velké Británie z Evropské unie. Nejžádanějším cílovým městem je Hamburg.

88 % firem očekává přesun firem z Londýna kvůli BREXITU

Ředitelé developerských společností očekávají, že centrály velkých korporací a mezinárodních institucí budou kvůli vystoupení Spojeného království v 88 procentech případů odcházet mimo Londýn. Polovina firem (z celku) to očekává v omezené míře a třetina (33 procent) jen výjimečně. Stoprocentně přesvědčen o tom není nikdo. Naopak, 17 procent firem nepředpokládá, že by k tomu došlo.



Jsem přesvědčen, že BREXIT bude mít zanedbatelný vliv na trh kanceláří v ČR.

Tomáš Pardubický
generální ředitel, FINEP Holding SE

Nejčastěji opustí Londýn banky

Podle tří čtvrtin společností (74 procent) opustí City především bankovní instituce. Třináct procent ředitelů developerských společností předpokládá, že hlavní město Velké Británie opustí soukromé společnosti.



Důsledky BREXITU budou záviset na tom, jaké budou vytvořeny pro BREXIT podmínky. Existuje řada spekulací, že se finanční služby finančního průmyslu budou snažit přesunout z londýnského City do jiných velkoměst Evropské unie. Ale nepředpokládáme, že by se podobný typ poptávky objevil v Praze, na řadě by byla evropská finanční centra typu Frankfurtu či Paříže, a z dobře informovaných zdrojů se proslýchá, že by to mohl být také Dublin. V případě, že by v důsledku BREXITU určitý druh poptávky cílil na Prahu, myslím, že v Praze je pro uspokojení takové poptávky dostatek kancelářských prostor.

Tero Loukonen
Head of Research, PASSERINVEST GROUP, a. s.

Praha nebude podle 55 % developerů cílovou destinací

Nadpoloviční většina společností (55 procent) si nemyslí, že by cílovou destinací londýnských firem měla být Praha. Více než čtvrtina (27 procent) developerů očekává, že by se naše hlavní město mohlo stát cílem firem a nadnárodních korporací v omezené míře. Výjimečně by to mohlo nastat podle 18 procent ředitelů developerských společností.



Z mého pohledu by mohl být Brexit šancí pro Prahu, která by převzala část poptávky při odchodu jednotlivých bankovních a jiných klientů z Londýna, případně jiných částí Británie. Tato úvaha v sobě nicméně nese potřebu strategického myšlení a společné práce investorů, developerů a státních (případně obecních) institucí. Poslední otázka má dvě roviny – v celkovém součtu (m2) ano, nicméně je otázkou, zda se jedná o vhodné a zajímavé kanceláře pro náročné zájemce.

Jan Štembera
Business Development Manager, M2 real estate, a. s.



Ano, pravděpodobně bude v důsledku brexitu v Evropě zvýšená poptávka po kancelářích. Obávám se ale, že u nás to bude jen ve zcela minimálním objemu, jestli vůbec. Každopádně, vzhledem ke stávajícímu legislativnímu a politickému prostředí ČR (tedy především Praha) není ČR schopna na poptávku většího objemu zareagovat.

Petr Palička

Managing Director, Penta Investments, s. r. o.

Firmy se s největší pravděpodobností přestěhují do Hamburku

Firmy a instituce, které v budoucnu Londýn opustí, by s největší pravděpodobností mohly přesídlit do Hamburku. Myslí si to čtyři ředitelé z deseti. 27 procent společností očekává, že novým sídlem velkých firem a mezinárodních institucí bude Paříž. Podle pětiny firem by mohlo jít o Berlín.

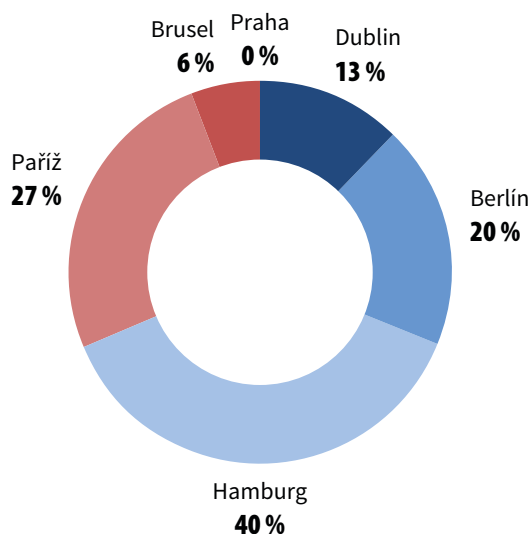


Jedná se zejména o celkové podmínky k podnikání. Kanceláře jsou jen jedním z mnoha zvažovaných parametrů, ale lze očekávat, že kvůli BREXITU se k nám korporace přiblíží. Mluví se o tom, že se firmy z Británie přesunou do Německa, například do Frankfurtu. Samozřejmě, čím bude finanční centrum Evropy blíže k nám, tím lépe. Obecně platí, že přesun velkých firem není záležitostí impulsivního rozhodnutí, ale dlouhodobým procesem. Často se kanceláře staví velkým nájemcům na míru. Lokalit určených k výstavbě je v Praze dostatek, trh by tak ve střednědobém horizontu měl zvládnout i případný výrazný nárůst poptávky.

Omar Koleilat

generální ředitel, CRESTYL real estate, s. r. o.

JAKÁ JINÁ MĚSTA BY MOHLA PODLE VÁS NAHRADIT LONDÝN?



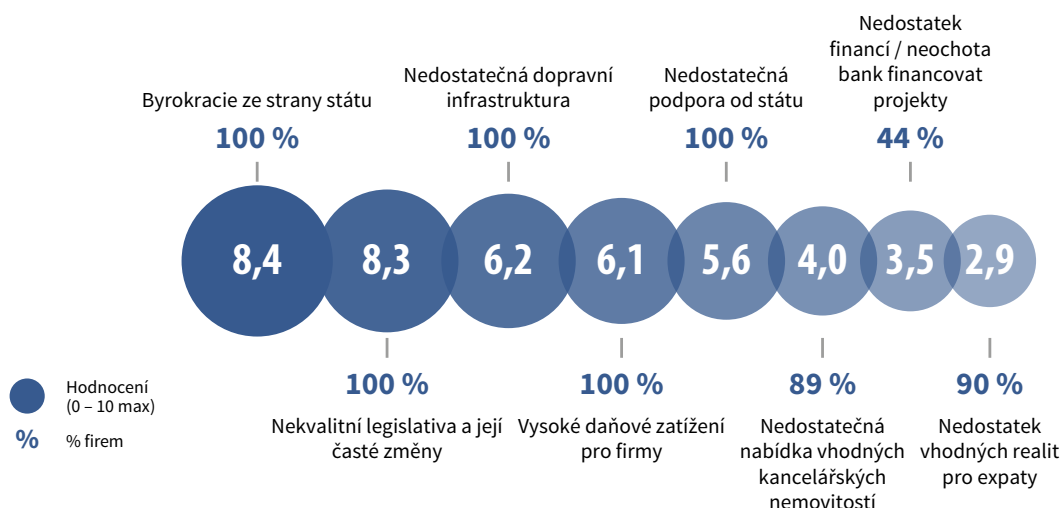
3

Pro firmy, které by zvažovaly přesídlení do Prahy, by mohla být velkou komplikací byrokracie ze strany státu, nekvalitní legislativa a její časté změny. Stát by snížením požadavků na developery mohl přispět k příchodu nových společností.

Firmy by v přesunu do Prahy limitovala byrokracie

Společnosti, které by o přesídlení do Prahy uvažovaly, bude podle ředitelů developerských společností limitovat především byrokracie ze strany státu. Podle developerů je tento faktor pro velké korporace nejvíce limitující. Na stupnici od nuly do desítky, kde je desítka pro firmu maximálním limitem, označili právě byrokracii ze strany státu číslem 8,4. Druhým největším problémem je podle developerů nekvalitní legislativa a její časté změny (8,3 z maximálních 10). Za nejmenší problém považují developeři nedostatek volných realit pro expaty (2,9 z maximálních 10).

JAKÉ BY MOHLY BÝT HLAVNÍ LIMITY PŘESÍDLLENÍ CENTRÁL VELKÝCH KORPORACÍ DO PRAHY?



Stát by mohl pomoci omezením požadavků na developery

Tomu, aby se Praha v budoucnosti stala sídlem nadnárodních korporací a organizací, by pomohlo, pokud by stát omezil požadavky kladené na developery. Ředitelé developerských společností ohodnotili tento faktor číslem 8,5 z maximálních 10. Developeři by také ocenili zkrácení lhůt pro úřední rozhodování týkající se například stavebních povolení, EIA a dalších (8,4 z maximálních 10).



Délka přípravy, respektive složitost legislativy a pomalost rozhodovacích procesů je u developerských projektů zásadní problém, u kterého navíc nemůžeme čekat v nejbližší době výrazné zlepšení.

Pavel Kliment
partner odpovědný za služby pro realitní a stavební společnosti,
KPMG Česká republika

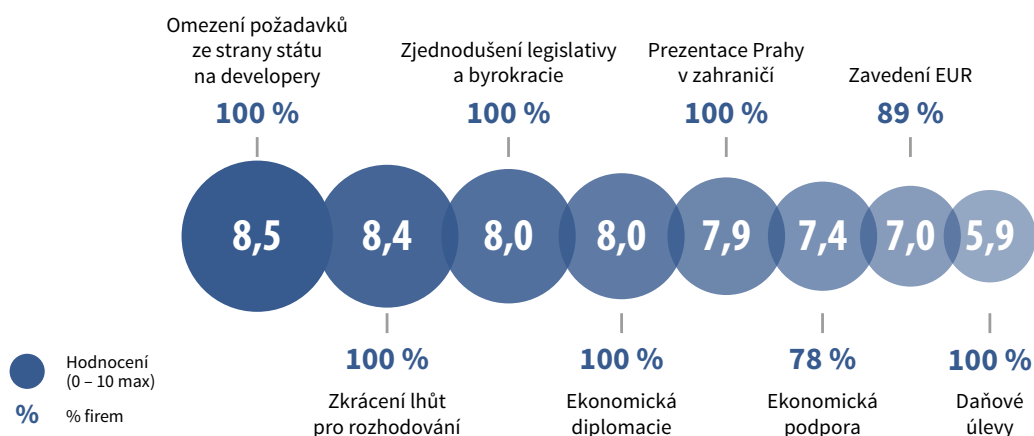


Vláda by mohla pomoci zvýšit propagační úsilí při prezentaci Prahy jako města, které je přitažlivé pro investice. Je také zapotřebí školský a vzdělávací systém, jenž bude podporovat pracovní trh a bude schopen nabízet zahraničním investorům pracovníky s požadovanými znalostmi a dovednostmi. A legislativa by měla napomáhat přílivu zahraničních investic.

Tero Loukonen

Head of Research, PASSERINVEST GROUP, a. s.

JAKÉ KROKY VLÁDY BY PODLE VÁS POMOHLY K TOMU, ABY SE PRAHA STALA SÍDLEM VÍCE NADNÁRODNÍCH KORPORACÍ/INSTITUCÍ?



4

Pro případné přesídlení firem je v Česku kanceláří dostatek a BREXIT by podle ředitelů developerských společností neměl ovlivnit spekulativní výstavbu, ani zvýšit nabídku a poptávku po kancelářích.

BREXIT neovlivní spekulativní výstavbu

Podle devíti ředitelů developerských firem z deseti neovlivní vystoupení Velké Británie z Evropské unie spekulativní výstavbu nemovitostí. Desetina firem očekává opak.

BREXIT neovlivní nabídku ani poptávku po kancelářích

Více než osmdesát procent ředitelů developerských společností nepředpokládá, že by se BREXIT projevil růstem nabídky developerů v oblasti kancelářských prostor. V Praze se neprojeví podle 82 procent ředitelů firem, v regionech dokonce podle 89 procent firem. Další růst ovlivněný BREXITem očekává 9 procent, respektive 11 procent firem, a to řádově o 5 procent, respektive o 9 procent. Poptávka by v důsledku odchodu Velké Británie z Evropské unie mohla vzrůst podle 10 procent firem v hlavním městě a podle 13 procent v regionech. Růst by měl být v řádu jedné desítky procent.



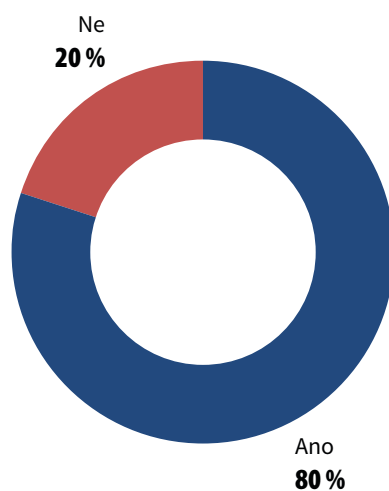
Růst cen tlačí nedostatečnou nabídku jako důsledek chybějící strategie rozvoje Prahy. BREXIT nemá praktický vliv.

Tomáš Pardubický
generální ředitel, FINEP Holding SE

Kanceláří je v Praze dostatek

Osm z deseti ředitelů developerských společností si myslí, že v Praze je dostatek volných kanceláří pro případné nově přichozí společnosti.

JE V PRAZE PODLE VÁS DOSTATEK VOLNÝCH VHODNÝCH PROSTOR PRO KANCELÁŘE NOVĚ PŘIČOZÍCH FIREM?



Nejatraktivnější je Praha 4

Nejzajímavější by pro nově přichozí společnosti měla být lokalita Prahy 4, myslí si to 29 procent ředitelů firem. Čtvrtina (24 procent) společností očekává zájem o Prahu 8.

BREXIT nezdraží kanceláře ani nemovitosti

Ředitelé developerských společností se jednoznačně shodli, že BREXIT v žádném případě nepovede ke zvýšení cen pronájmů kancelářských prostor v roce 2017, ani v roce 2018. Podle 91 procent ředitelů developerských společností nepovede BREXIT, ani případné přesídlení firem, k růstu cen nemovitostí v Praze.



Bude-li Praha pro nájemce zajímavá a hlavně viditelná, spolu s aktivní propagací a přidanou hodnotou, může se cena nájemného zvýšit. Vše je vždy otázkou poptávky /nabídky. V tuto chvíli ne.

Jan Štembera

Business Development Manager, M2 real estate, a. s.



Ne, neplánujeme. Jak jsem uvedl, myslím, že na český trh nebude mít Brexit větší dopad.

Petr Palička

Managing Director, Penta Investments, s. r. o.



Trh určitě není v současné době ve stavu, kdy by kvůli BREXITU mohly být zvyšovány ceny pronájmů. Na naší straně zatím důvod úpravy cen nevidíme.

Omar Koleilat

generální ředitel, CRESTYL real estate, s. r. o.



V současné době se nečekají kvůli BREXITU změny pronájmů v Praze a ani my neplánujeme měnit úroveň cen pronájmů kvůli BREXITU.

Tero Loukonen

Head of Research, PASSERINVEST GROUP, a. s.

Při rozhodování o kancelářích je nejdůležitější lokalita

Nájemci se při výběru kanceláří budou jako tradičně rozhodovat podle lokality. Na stupnici od jedné do desítky, kde desítka je nejdůležitějším faktorem při výběru kanceláří, ohodnotili tento faktor číslem 9,6. Velmi důležitá je pro zákazníky také dopravní dostupnost, včetně spojení na letiště nebo nádraží. Firmy naopak neřeší, zda je v okolí vhodné místo pro expaty (3,5 bodu z maximálních 10).



Budou to lokality jako takové, s potřebnou infrastrukturou v bezprostřední blízkosti (obchody, služby, restaurace), dopravní spojení včetně veřejné dopravy, plochy zeleně v bezprostředním okolí, technické parametry kancelářských budov a výška nájemného. Nejvyšší poptávka po kancelářských nemovitostech je v dosavadních kancelářsky etablovaných pražských čtvrtích Praha 4, Praha 5, Praha 8 a Praha 1, které tradičně disponují nejvyšší kapacitou kancelářských prostor a zároveň se vyznačují nejvyšší poptávkou.

Tero Loukonen

Head of Research, PASSERINVEST GROUP, a. s.



Stále platí jako prioritní měřítko lokalita, cena, stáří, vybavenost. Jak jsem uvedl v předešlých komentářích, je potřeba s klienty aktivně pracovat, nabízet rozmanité výhody (pobídky, flexibilita, architektura, nízké provozní náklady, atd.).

Jan Štembera

Business Development Manager, M2 real estate, a. s.



Myslím, že parametry se dlouhodobě příliš neliší – dopravní dostupnost, flexibilita, technický standard, ekonomika provozu, nájemné.

Petr Palička

Managing Director, Penta Investments, s. r. o.



V oblasti rozhodování se toho moc nemění. Platí 1) Lokalita (dopravní dostupnost), 2) Efektivita (počet pracovníků na m2 v konečném layoutu v kombinaci s cenou nájmu), 3) Vybavenost (stravování, obchody a služby v místě). Analytická schopnost nájemců je na vysoké úrovni, používají se standardní metody vyhodnocování na straně nájemce i pronajímatele.

Tomáš Pardubický

generální ředitel, FINEP Holding SE

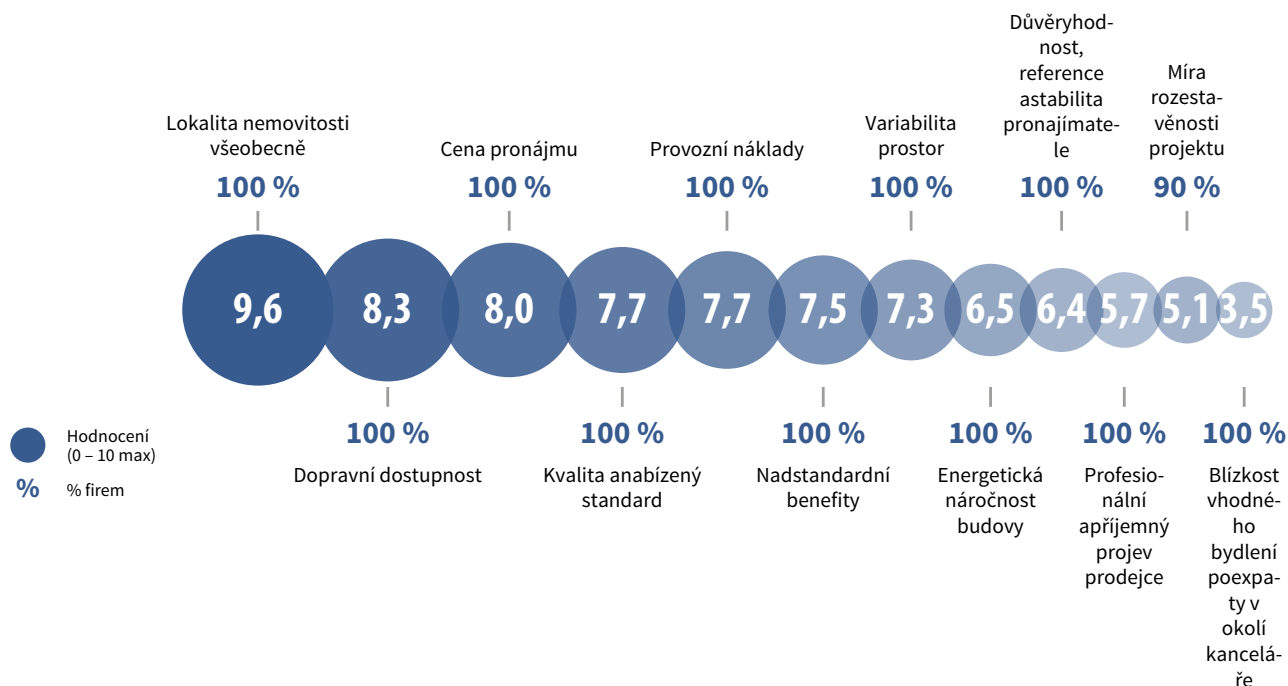


Klíčová je správná kombinace ceny a prostředí. Firmy hledají skutečně příjemné pracovní prostředí v blízkosti centra města a s dobrou dopravní dostupností. V Praze je důležité být u stanice metra. Dle našich zkušeností pak kromě ceny, lokality a související občanské vybavenosti hraje velkou roli i kvalita provedení a reference developera. Pokud se bavíme o pražských lokalitách, tak jednoznačně největší změny lze očekávat v Libni. Ta doposud ve svém vývoji trochu zaostávala za sousedním Karlínem, ale situace se v posledních letech začíná výrazně měnit a je to jednoznačně místo, které má slibnou moderní budoucnost, tak jako si ji v posledním desetiletí vydobyl právě Karlín. Obecně na trhu roste popularita míst, kde se kombinuje práce s přírodou, sportem a relaxací – firmy stále více hledají kanceláře v místech, kde mohou zaměstnanci snadno vyrazit za sportem či jinak trávit volný čas.

Omar Koleilat

generální ředitel, CRESTYL real estate, s. r. o.

JAKÉ BUDOU KLÍČOVÉ FAKTORY, PODLE KTERÝCH SE BUDOU ZÁKAZNÍCI PŘI VÝBĚRU KANCELÁŘÍ ROZHODOVAT?



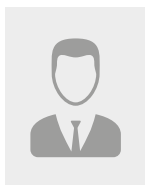
DOCK IN
CRESTYL real estate

5

Nabídka i poptávka po průmyslových nemovitostech v následujících dvou letech porostou. Růst poptávky bude tažen především větší poptávkou stávajících firem. Prostory pro nový průmyslový development jsou v Praze značně omezené. V regionech je ale prostoru dostatek.

Nabídka průmyslových developerů poroste především v regionech ČR

V roce 2017 rozšíří průmysloví developeři nabídku svých prostor v regionech ČR více než v Praze. Podle nejnovější Studie developerských společností Q4/2016 stoupne nabídka průmyslových nemovitostí v České republice v průměru o 3,0 procenta, v Praze, kde se hovoří o nedostatku ploch pro výstavbu, o 2,5 procent. Rostoucí nabídku v mimopražských regionech, a stejně tak i v Praze, pro rok 2017 potvrdilo 100 procent ředitelů developerských společností. V roce 2018 očekávají ředitelé developerských firem další růst nabídky, a to o 3,9 procenta v ČR, a v Praze dokonce o 4,3 procenta.



Regionu střední a východní Evropa se jako celku velmi daří. Poptávka přichází z několika různých oblastí, které se v rámci regionu mírně odlišují. Česká republika profituje z e-commerce a poptávky logistických společností. Příkladem může být naše nedávno dokončená budova pro internetový obchod se spotřebním zbožím a elektronikou Mall.cz v Prologis Park Prague-Jirny, díky kterému má Mall.cz v tomto parku celkově k dispozici více než 51 000 metrů čtverečních prostor. Na Slovensku je poptávka tažena sektorem automotive, v Polsku je poptávka ze strany logistických společností a retailu, včetně e-shopů.

Martin Baláž

ředitel pro pronájem a výstavbu v České republice a na Slovensku,
ProLogis Czech Republic Management, s. r. o.

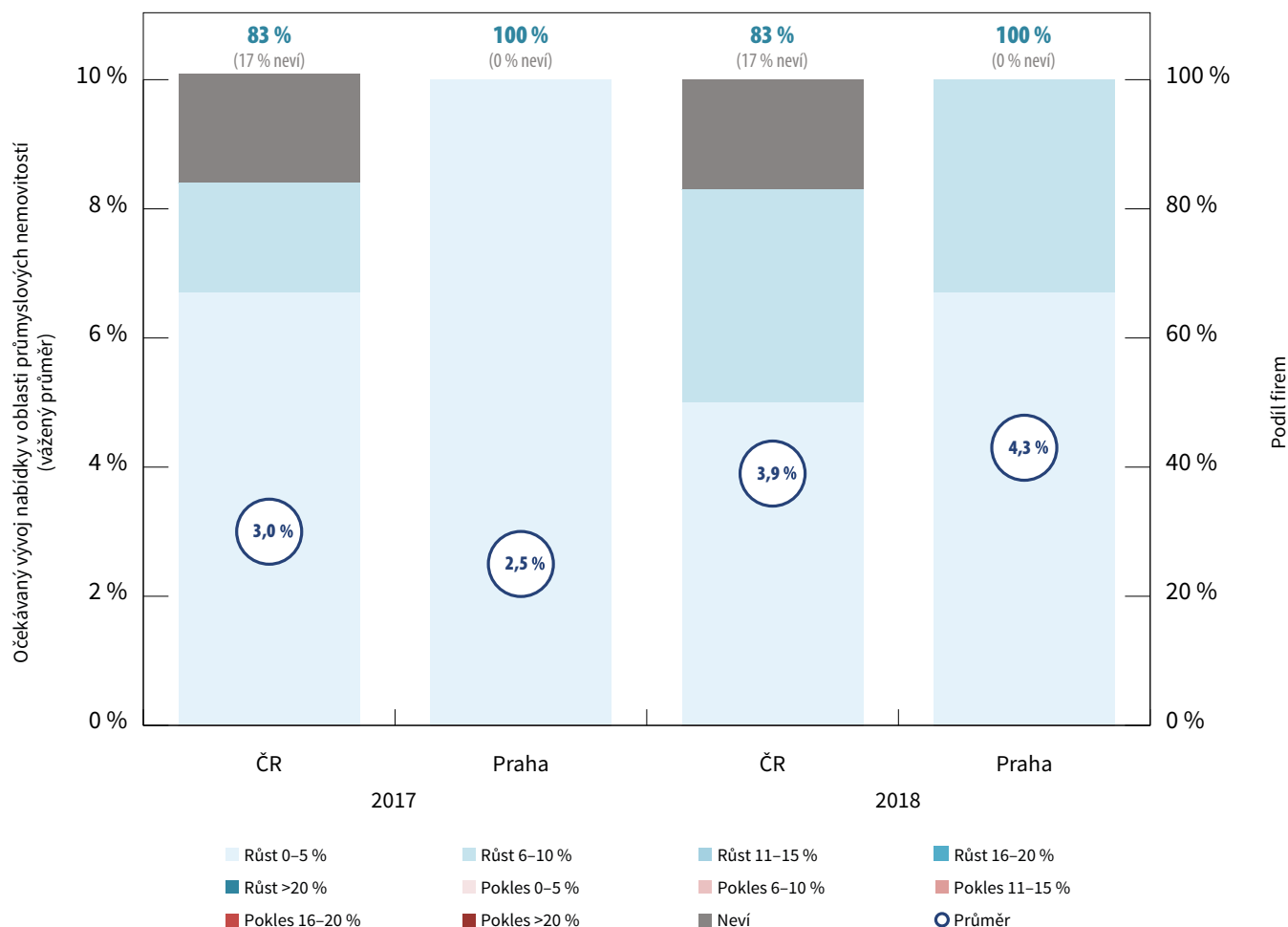


Rok 2016 byl opět rekordní. Existující průmyslové parky se postupně zaplňují a developeři jsou nuceni připravovat nové průmyslové zóny mimo zavedené lokality. Poptávka po průmyslových prostorech přichází od stávajících nájemců i od zahraničních firem, které do České republiky přesouvají výrobu a distribuční centra ze zahraničí. Růst poptávky je tažen zejména společnostmi zabývajících se internetovým obchodem, maloobchodem a automobilovým průmyslem.

Jaroslav Kaizr

Business Director, CTP Invest, spol. s r. o.

OČEKÁVANÝ VÝVOJ NABÍDKY V OBLASTI PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ 2017 – 2018



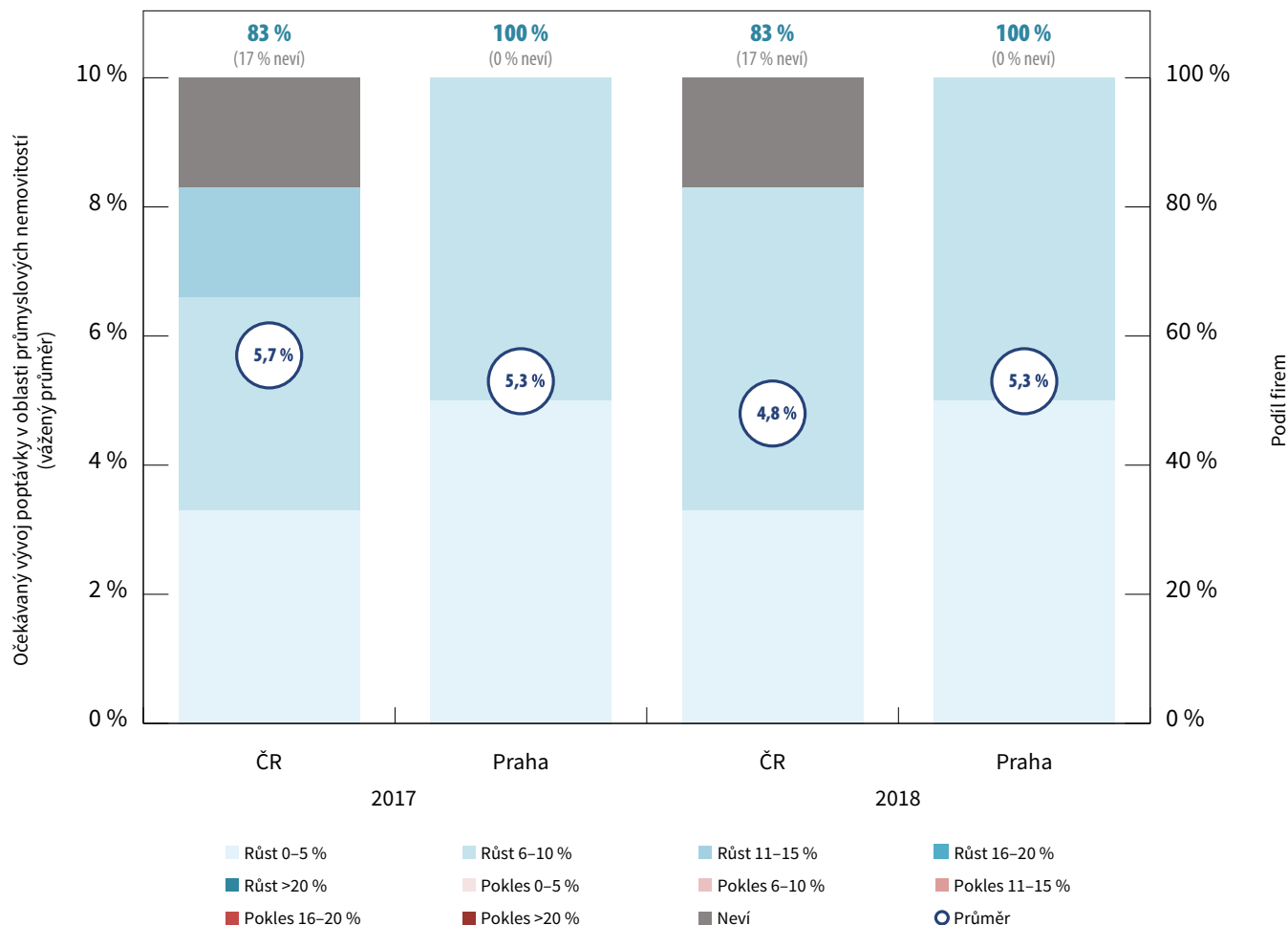
Volných prostor v Praze ubýlo a možný růst je již omezený

Ředitelé developerských společností, kteří se věnují výstavbě průmyslových hal, se jednomyslně shodli na otázce ohledně prostor v Praze – další růst je již omezený. Minulý rok o omezených prostorách v Praze hovořily dvě třetiny ředitelů (67 procent). Česká republika ovšem prostory pro nový průmyslový development nabízí, mluví o něm 67 procent ředitelů. Podle zbylých 33 procent je prostor omezený i v regionech. Nikdo z developerů si nemyslí, že by byl trh v regionech a Praze již saturovaný.

Poptávka převyší nabídku v 2017 i 2018

Poptávka po průmyslových nemovitostech bude v obou nadcházejících letech větší, než nabídka. Zatímco nabídka poroste v roce 2017 o již zmiňovaná tři procenta respektive 2,5 procenta, poptávka se zvýší o 5,7 procenta, respektive 5,3 procenta. V roce 2018 už rozdíl nebude tak velký. Oproti již zmiňovanému růstu nabídky v regionech o 3,9 a v Praze o 4,3 procenta, nárůst poptávky očekávají ředitelé v průměru o 4,8, respektive o 5,3 procenta.

OČEKÁVANÝ VÝVOJ POPTÁVKY V OBLASTI PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ 2017 - 2018



V segmentu průmyslových nemovitostí jsou pronajímatelé těmi, co tahají za delší konec, a to zejména z důvodu značného převisu poptávky nad nabídkou a velmi nízké neobsazenosti. To se samozřejmě odráží v růstu nájemného. S ohledem na růst poptávky ze strany automobilového průmyslu, a nově taky ze strany e-commerce, lze s nejvyšší pravděpodobností očekávat, že současný stav přetrvá i v následujícím roce.

Jan Skříček

hlavní analytik, PPF Real Estate, s. r. o.



Na rok 2017 vidíme stabilní poptávku po průmyslových prostorech, která nadále převyšuje nabídku. Nabídka je omezena hlavně nedostatkem připravených území, kde dostat povolení je proces na několik let. A obce často blokují vznik dalších průmyslových nemovitostí ve svých územních plánech. Růst bude tažen nadále růstem automotive, motivovanými nízkými náklady v ČR, a dále rostoucí e-Commerce, kde se staví XXL budovy, které pokrývají celý region. Např. Panattoni projekty v ČR pro Amazon (133,000 m²) a Tchibo (105,000 m²).

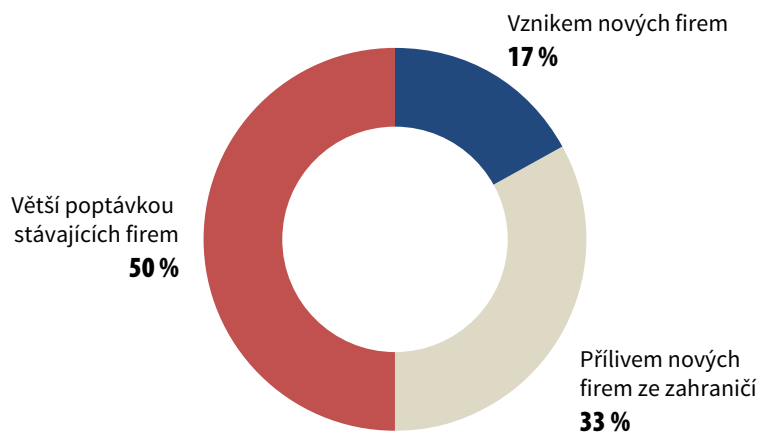
Ondřej Špalek

Chief Operating and Finance Officer, Panattoni Czech Republic Development, s. r. o.

Poptávka poroste díky stávajícím firmám

Hlavním tahounem rostoucí poptávky po průmyslových nemovitostech budou stávající firmy. Je o tom přesvědčená polovina ředitelů developerských společností (50 procent). Třetinu poptávky (33 procent) obstarají nově příchozí společnosti. 17 procent ředitelů firem si myslí, že přijdou také nově vznikající firmy.

RŮST POPTÁVKY BUDE TAŽEN PŘEDEVŠÍM



Florentinum
Penta Investments

6

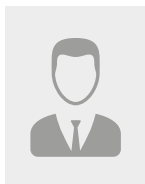
Stavební zákon i novela zákona EIA představují pro developery komplikaci při výstavbě. Další velkou překážkou jsou podle ředitelů společností účelně vznikající „vyděračské“ organizace. Ve výsledku tak kvůli dlouhému procesu od počátku projekce po ukončení realizace přichází Česko o 28 procent projektů. Oproti zahraničí trvá výstavba v Česku o 22 měsíců déle.

Stát, města i obce většinou podporují průmyslové zóny

Podle 83 procent ředitelů developerských společností podporují stát, města i obce rozvoj nových průmyslových lokalit přivádějících do regionu nové společnosti. Podle 17 procent ředitelů společností mají noví investoři podporu města a obce vždy.

Výstavbu komplikuje stavební zákon a novela zákona EIA

Stavební zákon a novela zákona EIA výstavbu průmyslových nemovitostí komplikují, územní plán jako překážka vnímána není. Daná otázka ředitele firem rozdělila, polovina si stěžovala na stavební zákon a polovina právě na novelu zákona EIA.



Podporu vidíme v aktivitách některých obcí, které podporují novou výstavbu změnami územních plánů pro vytváření průmyslových oblastí. Naopak, komplikace přináší developerům někdy nejasná a nestabilní legislativa, složité rozhodovací procesy a také výklad zákona o EIA. Nabídka moderních průmyslových prostor třídy A je v celém regionu střední a východní Evropy omezená. Nová výstavba je v tomto regionu charakterizována dlouhými schvalovacími procesy, a spousta firem tak upřednostňuje spolupráci s developery, kteří mají stavební povolení a rozsáhlé portfolio pozemků připravených k výstavbě. Díky více než 4,4 milionu metrů čtverečních logistických a průmyslových ploch a přibližně 200 ha pozemků určených k další výstavbě ve čtyřech zemích regionu je Prologis jedním z předních poskytovatelů distribučních prostor ve střední a východní Evropě.

Martin Baláž

ředitel pro pronájem a výstavbu v České republice a na Slovensku,
ProLogis Czech Republic Management, s. r. o.

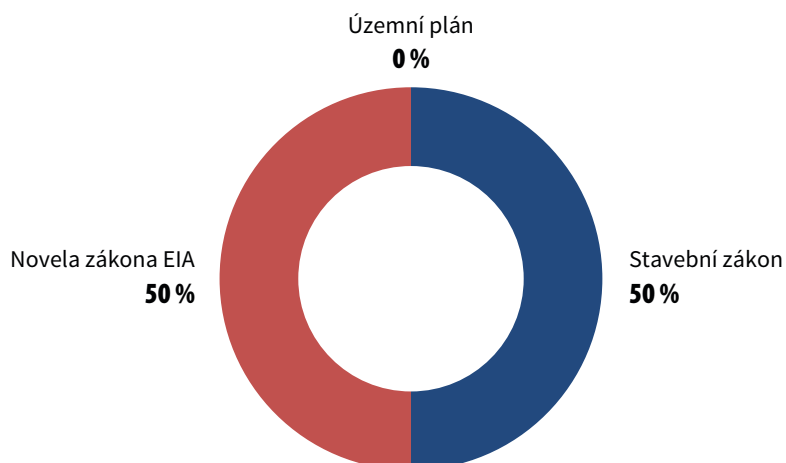


Podpora ze strany obcí je velice individuální a záleží na každém projektu a jeho umístění v rámci dané lokality. Novou výstavbu a připravenost pozemku komplikuje současná úprava stavebních předpisů, kdy možnost třetích stran ovlivňovat jednotlivé procesy povolování je extrémní, což komplikuje novou výstavbu.

Jaroslav Kaizr

Business Director, CTP Invest, spol. s r. o.

KTERÉ ZÁKONY VÁM VÝSTAVBU NEJVÍCE KOMPLIKUJÍ?



Problémem jsou také „vyděračské“ organizace

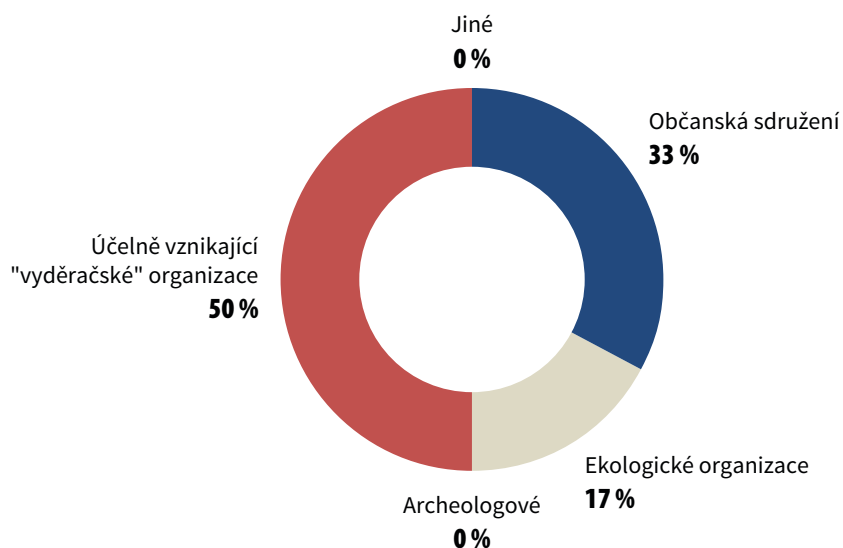
Další výraznou překážkou v nové výstavbě průmyslových nemovitostí jsou pro developery účelně vznikající „vyděračské“ organizace, které za problém považuje každý druhý ředitel. Občanská sdružení jako překážku vnímá každý třetí ředitel (33 procent) a ekologické organizace pouze 17 procent.



Vzhledem k velmi nízké nezaměstnanosti, a s tím souvisejícím přílivem agenturních pracovníků do obcí v okolí průmyslových parků, klesá podpora ze strany samospráv. Toto je faktor, který bude rozvoj průmyslových parků mimo velká města komplikovat v budoucnosti a se kterým se budou muset developeři vypořádat.

Vladimír Müller
prokurista, Waystone CZ, s. r. o.

KTERÉ ORGANIZACE VÁM NEJVÍCE KOMPLIKUJÍ VÝSTAVBU?



Výstavba je v ČR o 22 měsíců delší než jinde

Nejen kvůli výše uvedeným faktům je proces výstavby průmyslových nemovitostí a prostor od myšlenky až po realizaci v průměru o 22 měsíců delší než v jiných zemích.



V Čechách lidé dbají na řád, organizaci, profesionalitu a mají dobré technické dovednosti. To jsou všechno důležité věci pro úspěšný development. Na druhou stranu je například příprava nových projektů v České republice kvůli délce povolovacích procesů velmi dlouhá. Pokud je třeba řešit s dotyčnými orgány úpravy územních plánů, jedná se o několikaleté jednání. Projekty proto musíme plánovat v řádu několika let. Výjimkou nejsou ani projekty připravované pět nebo osm let, což má samozřejmě velký vliv na nabídku na trhu.

Omar Koleilat

generální ředitel, CRESTYL real estate, s. r. o.

ČR přichází o více než čtvrtinu projektů

Podle ředitelů developerských společností přichází Česká republika o 28 procent projektů, od nichž společnosti upustí, kvůli zdlouhavému procesu výstavby. Na tomto faktu se shodlo 83 procent ředitelů.



Park Prague-Jirny DC5
Prologis

7

Dlouhé povolovací procesy a nedostatek pracovní síly jsou pro developerské firmy hlavními nevýhodami v Česku. Naopak mýtný systém jako nevýhodu nehodnotí. Česká republika nejvíce těží ze své polohy ve středu Evropy a z vysoké kvality odvedené práce.

Dlouhé povolovací procesy jsou hlavním minusem České republiky

Česko představuje pro firmy velké výhody i nevýhody. Za největší problém považují ředitelé developerských společností zaměřujících se na výstavbu průmyslových prostor dlouhé povolovací procesy, které v průměru dosáhly ohodnocení 7,7 bodu na škále od 0 do 10, kdy nula nepředstavuje žádný problém, a naopak desítka značí největší překážku. Dalším výrazným problémem s hodnocením 7,3 bodu z maximálních 10 se stal nedostatek pracovní síly, která se projevuje napříč celým spektrem technických oborů. Třetí problém vidí ředitelé firem v nedostavěné dálniční síti (5,2 bodů z maximálních deseti). Za nejmenší problém firmy považují mýtné systémy (2,5 bodu z maximálních deseti) a vysoké ceny pohonných hmot (3,4 bodu z maximálních 10).



Největší výhodou je aktuálně rostoucí poptávka po bytech a rostoucí ceny za m². Nevýhodou je nepochybně legislativa a proces schvalování projektů, resp. čas a úsilí spojené s administrativou při uvádění projektů do života.

Tomáš Rosák

předseda představenstva Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s.

CO JE PRO FIRMY NEJVĚTŠÍ NEVÝHODOU ČESKA?



Přidanou hodnotou Česka je poloha ve středu Evropy a kvalitní práce

Ve Studii developerských společností Q4/2016 odpovídali ředitelé developerských společností také na otázku, co je největší výhodou Česka. Na prvním místě byla vyhodnocena poloha ve středu Evropy (7,3 bodu z maximálních 10). Stupnice hodnocení byla opět použita od 0 do 10, když tentokrát desítka představovala největší výhodu. Na rovných šest bodů z maximálních deseti byla ohodnocena vysoká kvalita odvedené práce. Další výhody a jejich ohodnocení vidíme v grafu.



Výhoda je určována především celkovou situací na světových trzích, geografickou polohou. Výrazně znevýhodňujícím faktorem se jeví chybějící infrastruktura a v neposlední řadě nedostatečná a nejednoznačná díkce v povolovacích řízeních s neúměrně dlouhými lhůtami a nejednoznačnou legislativou.

Tomáš Sysel

obchodní manažer, Trigema Development, s. r. o.



Pro industriální developery je velkou výhodou lokalita ve středu Evropy, a to za hranicemi Bavorska, průmyslového srdce Německa. Další výhodou je levná a kvalifikovaná pracovní síla. Když k tomu připočteme stabilní politické a ekonomické prostředí, tak je to velmi zajímavé prostředí pro mezinárodní investory.

Ondřej Špalek

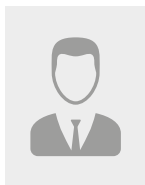
Chief Operating and Finance Officer, Panattoni Czech Republic Development, s. r. o.



Pro developerské firmy je velikou výhodou umístění České republiky v rámci Evropy. Právě lokalita je hlavním tahákem pro zahraniční firmy pro vybudování skladových a distribučních center právě v České republice. Zároveň je to tradice v různých odvětvích výroby, zejména tradice automobilového průmyslu a dostatku kvalifikované pracovní síly. Nevýhodou České republiky je komplikovaný proces získávání potřebných povolení pro výstavbu průmyslových prostor, což komplikuje časování pro dodání haly včas. Dále je to nedostatek dostatečně připravených zón určených k výstavbě průmyslových budov.

Jaroslav Kaizr

Business Director, CTP Invest, spol. s r. o.



Lokalita zůstává alfa a omegou a přístup na trhy je tím nejdůležitějším kritériem při výběru vhodné lokality. Česká republika poskytuje výborný přístup na trhy střední a východní Evropy a také západní Evropy, především Německa a Rakouska. Další výhodou je nabídka kvalifikované pracovní síly. Pokud se podíváme na nevýhody, na některých klíčových trzích, jako je Praha, je nedostatek vhodných pozemků, což může být překážkou pro další rozvoj, stejně jako nedostatek místní pracovní síly. Nevýhodou je také někdy nejasná a nestabilní legislativa a dlouhý povolovací proces. Proto máme k dispozici rozsáhlé portfolio pozemků připravených k výstavbě a naším cílem a prioritou je i nadále poskytovat zákazníkům špičková řešení tak, abychom je podpořili v dalším rozvoji jejich podnikání.

Martin Baláž

ředitel pro pronájem a výstavbu v České republice a na Slovensku,
ProLogis Czech Republic Management, s. r. o.



V Českej republike sa vyrába dostatok kvalitných stavebných materiálov, ktoré splňajú vysoké nároky. Podmienky pre developerov sú vhodné, čomu nasvedčuje aj silná konkurencia a veľa prosperujúcich spoločností. Rastúca kúpna sila pravdepodobne ovplyvní zvýšenie dopytu po prenájme obchodných priestorov. Problémom môžu byť stavebné kapacity, ktorých nedostatok sa má od roku 2017 zvyšovať.

Alexandra Rummerová

Marketingový manažer, Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s.,
divize GLASSOLUTIONS



Poloha, fungující trh, levnější pracovní síla.

Jan Štembera

Business Development Manager, M2 real estate, a. s.

CO JE NEJVĚTŠÍ VÝHODOU ČESKA PRO DEVELOPERSKÉ FIRMY?



Bytový dům Hornoměcholupská
zateplovací systém weber therm klasik, povrchová úprava weber.pas extraClean a weber.pas silikon

8

Výstavba se bude z volných ploch přesouvat do brownfields, na čemž se shodlo 100 % ředitelů. V brownfields se bude spíše bourat a stavět nově od základů (67 %), než přestavovat (33 %). Při výstavbě v brownfields je nutné počítat s navýšením nákladů o 17 %. Ekologická zátěž představuje hlavní nevýhodu výstavby v brownfields.

Výstavba se přesune ze „zelené louky“ do brownfields

Omezené množství prostoru přispělo k využívání brownfields. Na přesunu výstavby z volného prostoru do brownfields se shodlo 100 procent ředitelů i když je výstavba v těchto podmínkách nákladnější (shoduje se na tom 83 procent ředitelů firem). Navýšení nákladů oproti stavbě na zelené louce odhadují v průměru na 17 procent.



V Praze již na brownfields řada povedených staveb vznikla a další velká území tohoto typu již začínají pomalu ožít zajímavými projekty. Hodnota těchto ploch je zřetelná. Velký potenciál mají bezpochyby brownfields nejen v Praze ale i v dalších velkých českých městech a příhraničních regionech.“

Pavel Kliment

partner odpovědný za služby pro realitní a stavební společnosti,
KPMG Česká republika



V městských aglomeracích bude v návaznosti na současný trend pokračovat tendence využívání brownfieldů. V určitých lokalitách bude z důvodu legislativy výstavba na „zelené louce“ jedinou možností orientace developerů.

Tomáš Sysel

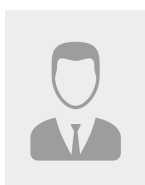
obchodní manažer, Trigema Development, s. r. o.



Bude se samozřejmě nadále stavět obojí, nicméně oproti minulým letům se mírně navýší podíl brownfields. K tomu bude docházet na základě několika faktorů – jednak dostat povolení na „zelené louce“ bude těžší a těžší. A lokality na „zelené louce“ budou dále a dále od hlavních lokalit. Takže se bude více vyplácet pracovat na brownfieldech, které často mají výbornou lokalitu. A za tu lokalitu si ochotně zákazník připlatí, což umožní pokrýt vyšší náklady brownfieldu.

Ondřej Špalek

Chief Operating and Finance Officer, Panattoni Czech Republic
Development, s. r. o.



Výstavba na brownfieldech je výrazně komplikovanější než výstavba na „zelené louce“. Proto nepředpokládám, že tento typ výstavby bude v nejbližší době atraktivní. V budoucnu se to ale může změnit, pokud bude trh schopen absorbovat tento development, který je výrazně dražší.

Martin Baláž

ředitel pro pronájem a výstavbu v České republice a na Slovensku,
ProLogis Czech Republic Management, s. r. o.



To by mělo být zájmem města, aby se rekultivovala brownfields a město se nerozrůstalo nekonceptně do krajiny. Tedy odpověď je úzce spojena s tou kterou vládou v obci i kraji. Kde není strategie, dá se očekávat rozrůstání na „zelených loukách“

Jan Štembera

Business Development Manager, M2 real estate, a. s.



Neočekávám výraznější přesun výstavby do brownfields.

Tomáš Rosák

předseda představenstva Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s.



Vzhledem k postupnému zaplňování strategických průmyslových zón a zvyšující se poptávce po nových prostorech je využití brownfieldů velice důležité při plánování dalšího rozvoje společnosti CTP. CTP má zkušenosti s využitím brownfieldu pro plnohodnotný development, a to konkrétně v Brně pro projekty Ponávka a Vlněna. Nicméně neočekáváme větší využití brownfieldů před vyčerpáním možnosti výstavby na „zelené louce“.

Jaroslav Kaizr

Business Director, CTP Invest, spol. s r. o.

V brownfieldech se bude spíše bourat, než přestavovat

K zachování brownfieldů a jejich přestavbě se přiklonilo pouze 33 procent ředitelů, ostatní (67 procent) vidí využití v jejich zbourání a vybudování staveb kompletně nových.



V případě kanceláří se například v Praze orientuje výstavba jednoznačně na brownfields. Touto cestou jdeme i my, typickým příkladem je například naše vznikající pražská čtvrť DOCK, která vyrůstá na místě bývalých libeňských doků kolem dvou slepých ramen Vltavy, která jsme vyčistili, aby zde nájemci i obyvatelé měli co nejpříjemnější práci a bydlení. Paradoxně jsou brownfields často i tam, kde by to nikoho nenapadlo, třeba přímo na pražském Václavském náměstí, kde v rámci projektu Savarin revitalizujeme i objekty bývalé tiskárny, kde zpřístupněním vnitrobloku vznikne kombinace obchodů, služeb a kanceláří společně s prostory pro relaxaci.

Omar Koleilat

generální ředitel, CRESTYL real estate, s. r. o.

Nevýhodou brownfields je ekologická zátěž a vzdálenost od dálnice

Stavba v brownfields s sebou přináší i řadu nevýhod. Největší nevýhodou je ekologická zátěž s 6,7 body z maximálních 10. O málo méně závažný problém s 6,3 body z maximálních 10 je větší vzdálenost od dálnice. Pouze o půl bodu méně ohodnotili ředitelé jako třetí největší překážku časté umístění v intravilánu obce (5,8 bodu z maximálních 10).



Zpětná revitalizace brownfields s sebou nese především riziko nutnosti sanace ekologických zátěží. Pro oblast průmyslových nemovitostí pak brownfields nemusejí představovat ideální variantu v podobě dopravní dostupnosti. Komplikací může být rovněž omezení možných úprav z důvodu zápisu některých objektů na seznam chráněných budov.

Jan Skříček

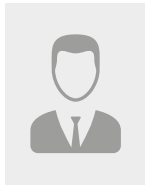
hlavní analytik, PPF Real Estate, s. r. o.



Vyšší náklady, riziko ekologického zatížení.

Jan Štembera

Business Development Manager, M2 real estate, a. s.



Komplikace vidíme v několika oblastech. Stávající budovy v brownfieldech obvykle nejsou vhodné pro další využití, demolice a vybudování nového parku výrazně zvyšuje náklady. A cenová očekávání majitelů těchto nemovitostí se obvykle nepotkávají s ekonomikou průmyslového a logistického developmentu. Navíc ve spoustě případů zůstávají v těchto lokalitách nevyjasněné vlastnické vztahy k budovám nebo k infrastruktuře. Brownfieldy jsou obvykle velmi blízko center měst nebo rezidenčních oblastí a úřady zde preferují jiný typ výstavby, než je průmyslový development.

Martin Baláž

ředitel pro pronájem a výstavbu v České republice a na Slovensku,
ProLogis Czech Republic Management, s. r. o.



Ke každému brownfieldu je potřeba přistupovat individuálně a velice záleží na jeho využití v minulosti a jeho ekologické zátěži. Zatímco u greenfieldu stavíme na „čisté ploše“, u brownfieldu je potřeba počítat z určitým znečištěním a samotnou zástavbou. Největší nevýhodou proto u brownfieldů bývají náklady spojené s jeho vyčištěním. Další nevýhodou brownfieldů je jejich umístění v blízkosti rezidenčních projektů a v městských lokalitách bez možnosti dobrého přístupu pro kamiony a, k nevůli místních obyvatel, pro jejich další využití a development.

Jaroslav Kaizr

Business Director, CTP Invest, spol. s r. o.

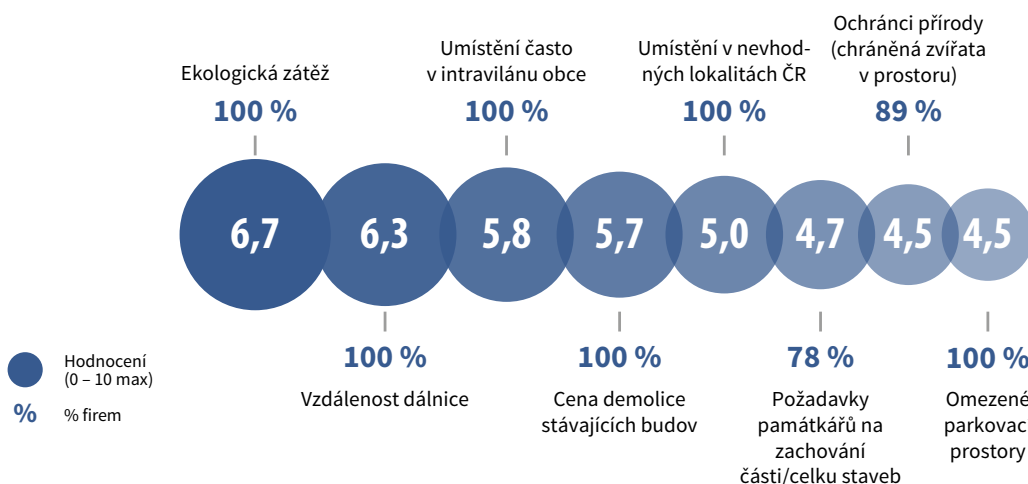


Vyšší cena stavebních nákladů v porovnání se „zelenou loukou“ (demolice). Navíc značná rizika environmentalní, kdy nikdy nevíme, zda nenajdeme nečekané škodlivé látky, což znamená jednak další zvýšení nákladů, a hlavně zásadní zdržení.

Ondřej Špalek

Chief Operating and Finance Officer, Panattoni Czech Republic Development, s. r. o.

CO POVAŽUJETE ZA NEVÝHODU VÝSTAVBY V BROWNFIELDS?



KONTAKTY



CEEC Research, s. r. o.

Společnost CEEC Research (Výzkum potenciálu stavebnictví v zemích střední a východní Evropy) je největším výzkumem stavebnictví v zemích střední a východní Evropy. Od svého založení v roce 2005 bezplatně poskytuje studie o aktuálním stavu a očekávaném vývoji stavebnictví v deseti zemích střední a východní Evropy. Všechny naše studie a analýzy jsou založeny výhradně na údajích získaných z pravidelných strukturovaných interview s klíčovými představiteli vybraných největších, středních i malých stavebních, projektových a developerských společností a na dalších důležitých zdrojích.

CEEC Research navíc k pravidelným a bezplatným analýzám stavebnictví také organizuje Setkání lídrů českého developmentu, Setkání lídrů stavebních společností a Konference ředitelů projektových společností, kterých se účastní generální ředitelé nejvýznamnějších developerských, stavebních a projektových společností a rovněž i ministři a nejvyšší představitelé států z vybraných zemí.

Jiří Vacek

Ředitel společnosti
Tel.: +420 774 325 111

E-mail: vacek@ceec.eu
www.ceec.eu



KPMG Česká republika, s. r. o.

KPMG Česká republika zahájila svou činnost v roce 1990, v současné době má více než 900 zaměstnanců a kanceláře v Praze, Brně, Českých Budějovicích a Ostravě. Společnost poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva.

Jako součást celosvětové sítě poradenských společností může KPMG Česká republika využít znalosti a zkušenosti více než 174 tisíc odborníků, kteří působí ve 155 státech světa.

Pavel Kliment

Partner odpovědný za služby pro realitní a stavební společnosti
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Tel.: +420 222 123 111
www.kpmg.com/cz



Divize WEBER, Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s.

Weber je dnes v České republice jedním z nejvýznamnějších výrobců a dodavatelů vysoce kvalitních fasádní a zateplovacích systémů, štukových, tepelně izolačních a sanačních omítek, nátěrů, vyrovnávacích a samonivelačních podlahových hmot, lepidel na obklady a dlažby. Nabízí komplexní škálu řešení, využívá moderní technologie založené na nejvyšších technických požadavcích.

Weber je znám v oblasti stavebnictví i svou orientací na zákazníka, která se promítá v oblíbené příručce pro stavebníka – weber.rádce. Publikace je masově distribuována sítí prodejců stavebních materiálů. Letos vychází již jedenáctým rokem.

Weber – špičkové stavební materiály

Divize WEBER, Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s.

Radiová 3,
102 00 Praha 10 – Štěrboholy
Tel.: +420 272 701 137
Fax: +420 272 701 138
E-mail: info@weber-terranova.cz
www.weber-terranova.cz

Kontakt pro developery:

Robert Mikeš
Marketingový ředitel
divize Weber
Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s.
Radiová 3, 102 00 Praha 10
Tel.: 272 011 917
Mobil: 602 662 286
E-mail: robert.mikes@saint-gobain.com



Metrostav Development, a. s.

Akciová společnost Metrostav Development patří mezi významné české developery. Společnost byla založena v roce 2008 a navázala tak na činnost divize developerských aktivit společnosti Metrostav, a. s., kde developerská činnost v roce 1995 započala. V rámci developerské činnosti se zaměřením na rezidenční a komerční projekty bylo od roku 1995 dokončeno a prodáno více než 1 700 bytů a několik administrativních budov. V současnosti je připravováno 1 524 bytů a administrativní projekt Palmovka Open Park, v Praze 8 s 26 000 m² kancelářských ploch.

Kontakt:

Ing. Ondřej Buršík
obchodní ředitel
ondrej.bursik@metrostavdevelopment.cz
+420 266 017 020



Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s., divize GLASSOLUTIONS

Společnost je významným výrobcem a dodavatelem výrobků z plochého skla pro stavebnictví, architekturu a interiéry. Naše společnost čerpá z více než dvacetileté tradice a staví na zkušenostech původně samostatných společností IZOLAS, spol. s r. o. (založena v roce 1992), VEHA, s. r. o. (založena v roce 1993) a Saint-Gobain Sklo ČR, spol. s r. o. (založena v roce 1997), které byly integrovány do akciové společnosti, jejíž je naše divize součástí.

Díky své příslušnosti ke koncernu Saint-Gobain má divize GLASSOLUTIONS přístup k nejnovějšímu know-how. Jsme též řádným členem České komory lehkých obvodových pláštů (ČK LOP)

Naším hlavním zaměřením je výroba izolačních skel, včetně skel pro projekty prosklených fasád. Dále se naše firma zabývá výrobou interiérového a bezpečnostního skla, skla s potiskem, včetně všech typů opracování. Nedílnou součástí je i velkoobchodní prodej bednových formátů sklovin na jednotlivých závodech.

Saint-Gobain Construction Products CZ, a. s., Divize GLASSOLUTIONS

Korespondenční adresa: Sklenářská 643/7 • 619 00 Brno • Česká republika
IČ: 250 29 673; OR vedeným Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9601
Tel. + 420 543 426 111 • Fax + 420 543 426 110
www.glassolutions.cz / email : obchod@glassolutions.cz



RECKLI GmbH

RECKLI je světový lídr v oblasti strukturovaných polyuretanových matric a forem pro architektonický beton. Již 45 let nabízí RECKLI nejvyšší kreativitu ve ztvárnění individuálních forem a matric. Kombinace nejmodernější techniky spolu s tradiční ruční výrobou umožňuje přenesení individuálních struktur, grafiky, fotografií a třídídimenzionálních vizualizací. Kromě toho nabízí RECKLI 200 standardních designů. Strukturní matrice nalézají uplatnění u monolitických staveb, prefabrikovaných prvků a v neposlední řadě také pro vytvoření strukturovaného sklocementového povrchu. Matrice jsou k dispozici pro jedno-, 10-, 50- a 100násobné použití. Opakovatelnost matric zaručuje vytvoření estetického a ekonomického díla.

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

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

RECKLI GmbH

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

Zastoupení v ČR:

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



Trigema, a. s.

Za více než 20 let vývoje se Trigema z malé lokální firmy stala respektovaným hráčem na pražském developerském trhu. Od stavby prvního plotu se Trigema posunula k chytrým bytovým projektům, vědeckotechnickým parkům i sportovním areálům. Vyrostla z ní developerská společnost s přesahem do dalších aktivit. Kromě stěžejního developmentu dnes společnost působí také jako stavební firma, věnuje se ale také správě budov a facility managementu. Provozuje vědeckotechnické parky, sportovní areály, má za sebou zkušenosti s kongresovými centry.

Na kontě společnosti Trigema už je více než 1300 prodaných bytů (a 1300 nových domácností, které mohou žít v kvalitním bydlení, jaké si zaslouží), Vědeckotechnický park v Roztokách, který světu přináší nové objevy z oblasti spalovacích motorů a alternativních pohonů, Park vědy Roztoky a celoroční sportovní areál Monínec, který přináší radost všem milovníkům přírody a adrenalinu, letních i zimních sportů, ale také luxusu a kvalitního jídla. V současné době jsou v rámci značky Trigema Chytré bydlení realizovány bytové projekty 2Barevné Letňany a SMART byty.

Trigema, a. s.

Explora Business Centre – budova Jupiter
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5

Tel.: 227 355 211, 737 283 300

Fax: 251 612 580

E-mail: trigema@trigema.cz

www.trigema.cz



PRŮMSTAV, a. s.

Společnost PRŮMSTAV působí v oboru pozemního stavitelství mnoho let a má zde bohaté zkušenosti. Stavební práce realizuje na celém území České republiky formou „na klíč“ i v rámci subdodávek. Předmětem dodávek jsou novostavby, rekonstrukce, modernizace, adaptace, vestavby a nástavby s použitím standardních i zcela nových materiálů a postupů zaručujících vysokou kvalitu díla.

Společnost PRŮMSTAV má zaveden a udržován systém managementu odpovídající požadavkům norem ČSN EN ISO 9001, ČSN EN ISO 14001, ČSN OHSAS 18001 a normativního dokumentu Rady kvality ČR – Systém managementu společenské odpovědnosti. Průmstav splňuje kvalifikační předpoklady definované Systémem certifikovaných stavebních dodavatelů za účelem podávání nabídek veřejným zadavatelům a zároveň obdržel od Národního bezpečnostního úřadu České republiky „Osvědčení podnikatele“, které umožňuje přístup k utajované informaci nejvýše stupně utajení – důvěrné.

Společnost PRŮMSTAV patří do Skupiny VINCI. Ta je světovým hráčem v oblastech koncesí a výstavby. Zaměstnává téměř 190 000 spolupracovníků ve stovce zemí. Koncipuje, financuje, staví a spravuje infrastruktury a zařízení, která přispívají ke zlepšení každodenního života a dopravní obslužnosti každého z nás.

V roce 2013 oslavila společnost PRŮMSTAV 60 let své existence za účasti zaměstnanců, klientů a partnerských organizací. Tato významná událost dokládá jedinečné dlouhodobé postavení společnosti na českém trhu. PRŮMSTAV vstoupil do dalšího desetiletí své existence s potvrzenými ambicemi a s moderní vizí své stavební činnosti jako součásti projektu sdílených hodnot s výrazným lidským rozměrem.

PRŮMSTAV, a. s.

Pobřežní 667/78
186 00 Praha 8

Tel.: +420 244 096 111

www.prumstav.cz



CRESTYL REAL ESTATE, s. r. o.

Stávající developerské portfolio skupiny CRESTYL zahrnuje 3000 rezidenčních jednotek od luxusních bytů až po stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, stejně jako 180 000 m² komerčních prostor a 2 hotelové projekty.

Komerční projekty skupiny CRESTYL s mezinárodními řetězci zaručují tu nejvyšší kvalitu jak pro investory, tak pro koncové zákazníky.

Kontakt:

Voctářova 2449/5

Praha 8 – 180 00

Czech Republic

Tel: +420 226 202 800/801

Fax: +420 226 202 827

e-mail: crestyl@crestyl.com

www.crestyl.cz



Česká pojišťovna, a. s.

Česká pojišťovna, a. s., je univerzální pojišťovnou s více než 185letou bohatou tradicí poskytování životního i neživotního pojištění. Předmětem činnosti České pojišťovny je, kromě individuálního životního a neživotního pojištění, i pojištění pro malé, střední a velké klienty v oblasti průmyslových, podnikatelských rizik a zemědělství.

Česká pojišťovna je schopna nalézt řešení drtivé většiny pojistných potřeb klientů - bez ohledu na jejich velikost či předmět podnikání. Klíčem je dlouholetá zkušenost s průmyslovým pojištěním, maximálně rozmanité portfolio stávajících klientů a kvalitní zajistný program.

Vzhledem ke skutečnosti, že od roku 2008 je Česká pojišťovna členem mezinárodní skupiny Generali PPF Holding, není pojišťovací činnost omezena na území ČR, ale pojišťovací servis je zajištěn pro celé území Evropy a další destinace.

Zvláště pro developerské společnosti může být zajímavý fakt, že komplexní pojistný servis České pojišťovny představuje krytí rizik po celou dobu trvání projektu a reflektuje změny rizika v příslušných fázích projektu - od stavebně-montážního pojištění kryjícího rizika výstavby/založení projektu, přes navazující živelní pojištění (příp. pojištění přerušování provozu, pojištění odcizení, pojištění strojů/elektroniky, pojištění terorismu, atd.) fungující jako ochrana před škodami na již existujícím objektu až po související pojištění odpovědnosti (příp. pojištění profesní odpovědnosti, odpovědnosti orgánů společnosti, atd.) kryjící škody způsobené třetím osobám v souvislosti s provozovanou činností klienta.

Kontakt: jan.klima@ceskapojistovna.cz



Bytecheck PRO

Jsme česká nezávislá společnost, specializovaná na technické prověření nemovitostí a kontrolu kvality. Jsme kladivem na vícepráce a cenu budov. Před realizací novostavby podrobíme váš projekt optimalizaci a navrhujeme úsporná a zkvalitňující opatření. Dohlédneme na správnost a zkoordinovanost projektu. Zorganizujeme výběrové řízení. V poslední fázi developmentu jako technický dozor zajistíme požadovanou kvalitu a bezpečnost na stavbě. Provedeme technickou due diligence starších i nových staveb při převodu jejich vlastnictví, a to ve všech profesích. Tvoří nás stavební inženýři a architekti, manažeři nákladů stavby, techničtí dozorové a expertní znalci. Kontrole nemovitostí podrobujeme ročně stovky komerčních, rezidenčních i výrobních objektů v celé České republice i na Slovensku.

Naše klíčové činnosti
Supervize a audity projektových prací i hotových budov
Value engineering & Cost management
Management výběrových řízení

Zpracování smluvních dokumentací
Technický dozor investora
Uvádění staveb do provozu
Komplexní projektový management

Bytecheck, s. r. o.
Web: www.bytecheck-pro.cz

E-mail: pro@bytecheck.cz
Tel.: 608 979 955



Banka inspirovaná klienty

Raiffeisenbank, a. s.

Raiffeisenbank poskytuje v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i firemní klientele. Zaměřuje se primárně na movitější klienty, kteří mají zájem o vysokou kvalitu služeb, aktivní správu svých financí a profesionální poradenství. Klienty obsluhuje v síti 120 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních, firemních a podnikatelských poradců.

V roce 2013 oslavila Raiffeisenbank 20 let svého působení na českém trhu. Z banky se dvěma pobočkami a 39 zaměstnanci v roce 1993 se díky úspěšnému růstu vyvinula v pátou největší banku na českém trhu, která nyní spravuje aktiva přesahující 220 miliard korun.

Nabídku kvalitních služeb banky potvrzuje celá řada získaných domácích i mezinárodních ocenění. V září 2015 Raiffeisenbank uspěla v sedmém ročníku ceny Hospodářských novin nejlepší banka a stala se Klientsky nejpřívětivější bankou roku 2015. V této kategorii se hodnotí šíře poskytovaných produktů a služeb, poplatková struktura, výše sazeb, dostupnost banky a samozřejmě kvalita její komunikace s klienty. Velmi dobře si Raiffeisenbank vedla i v hlavní kategorii soutěže nejlepší banka, kde obsadila třetí místo.

Vedle obchodních aktivit se banka angažuje v souladu se 140letou tradicí jména Raiffeisen rovněž v řadě veřejně prospěšných aktivit, zahrnujících např. oblast kultury, vzdělávání či charitativní projekty.

Majoritním akcionářem banky je rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG (RBI). RBI zajišťuje služby firemním a investičním klientům v Rakousku a dále obsluhuje klienty v řadě zemí střední a východní Evropy. od roku 2005 jsou akcie skupiny kotovány na vídeňské burze.

Raiffeisenbank, a. s.

Hvězdova 1716/2 b
140 78 Praha 4
IČ: 492 40 901

Tel.: 234 401 111
info@rb.cz
www.rb.cz



Raiffeisen – Leasing, s. r. o.

Společnost Raiffeisen – Leasing, s. r. o. je leasingová společnost, která poskytuje firmám i jednotlivcům komplexní nabídku financování investičních potřeb, a to jak v oblasti financování širokého spektra movitých předmětů, tak i v oblasti financování nemovitostí a developerských projektů. Společnost je členem České leasingové a finanční asociace a Česko-německé obchodní a průmyslové komory.

Raiffeisen – Leasing nabízí klientům finanční leasing, full service operativní leasing i úvěr. Ke všem finančním produktům nabízí pojištění financovaných předmětů.

Raiffeisen – Leasing, s. r. o.

Hvězdova 1706/2 b
140 78 Praha 4

IČ: 61467863
Tel.: 221 511 611
www.rl.cz, rl@rl.cz



COPY GENERAL®

Studie developerských společností Q4/2016 byla vytištěna díky spolupráci se společností COPY GENERAL.

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.

© CEEC Research