

Skypaper

S náhledem ve světě stavebnictví a realit.

Ročník II., ČÍSLO 15/2014 (09.04.2014)



Intervence ČNB zasáhly polovinu stavebních firem



Na hospodářské výsledky poloviny stavebních společností neměly intervence ČNB žádný vliv. Druhá část firem ale uvádí, že tento krok měl negativní dopady na jejich podnikání. Nečekaný růst nákladů a s tím spojené problémy byly způsobeny zejména růstem cen dovážených surovin, materiálů a technologií, které již firmy měly u některých zakázek cenově zafixované ve své nabídce pro investora, a nečekané prodražení je proto zaskočilo. Jako pozitivní označilo vliv intervencí ČNB pouze 6 % firem. Vyplývá to ze specializované analýzy společnosti CEEC Research na základě rozhovorů s více než stovkou ředitelů stavebních společností. Rozhodnutí rady ČNB v listopadu 2013 s cílem zabránit deflaci a zvýšit spotřebu domácností částečně ovlivnilo i hospodářskou stabilitu některých stavebních společností. Oslabení české měny, která před intervencemi oscilovala pod hranicí 26 Kč/euro, zdražilo suroviny, materiály i technologie, které firmy nakupují v zahraničí a využívají na stavbách. „Negativní dopad spočívá zejména ve zvýšené ceně materiálů a dodávek technologií. Podražil především hliník a ropné výrobky. Naopak pozitivní byl dopad zejména na export stavebních prací, jenž je

Regiony hází rukavici investorům

Vážené čtenářky a čtenáři,

v poslední době jsem podniknul několik cest po „vlastech českých“, abych se přesvědčil, jak se tam daří realitnímu byznysu. Narazil jsem na řadu prázdných chátrajících domků „for sale“, pohříchu však většinou na nevábnych místech. Rozprávěl jsem i pod krkonošskými vrcholky s dávným kolegou a podnikatelem, když u nás přibrzdil chevrolet s pražskou espézetkou. „Nepodařilo se prodat,“ cinkly klíčky na stolek a někdejší spolužák jen navykle pokrčil rameny.

Diametrálně odlišná je situace, jak se dočtete, na pražském komerčním trhu. Miliardové budovy střídají majitele jak na „běžícím pásu“ a očekává se rekordní objem investic. I v regionech ale leží na dosah zajímavé projekty, jen je umět zvednout.

Petr Bayer, šéfredaktor



ale pouze marginální (do 5 %) součástí celkového výkonu stavebnictví,“ říká ředitel CEEC Research Jiří Vacek.

„Naše podnikání tím bylo opravdu nemile zasaženo v tom smyslu, že pro své výrobky, které zde vyrábíme, tak potřebujeme řadu surovin, které dovážíme. U výrobků, které dovážíme, tak zde přepočít z eura byl v nákladu v celé sazbě. Tudíž bylo nutno zdražit v pravdivé míře i ceník a obchodní cenu, což stavební firmy u nasmlouvaných staveb nechtějí akceptovat, když mají dohodnutou fixní cenu s investorem,“ potvrzuje marketingový ředitel divize Weber, Saint-Gobain Construction Products CZ Rober Mikeš.

„Zvýšení výdajů (hlavně PHM a investice do strojních technologií) bylo marginální v řádu milionů korun. Navíc bylo z velké části kompenzováno tuzemskými i zahraničními tržbami v cizích měnách. Statistikou vykázaná meziroční míra inflace pouhých 0,2 % v lednu i únoru 2014 ale potvrzuje, že listopadová intervence ČNB byla, jako už mnohokrát v minulosti, pro českou ekonomiku správným rozhodnutím. Užitečným i pro náš podnik, který se v této ekonomice pohybuje,“ poznamenává ředitel strategie společnosti Enteria Ondřej Chládek.

Celý článek čtěte na <http://www.skypaper.cz/novinky/intervence-cnb-zasahly-polovinu-stavebnich-firem/>

Klíčovým kritériem při výběru stavbaře je flexibilita



Ředitelé malých a středních stavebních firem nevyužívají schopností, zkušeností a znalostí personalistů, rovněž jen malé procento z nich se obrací na externí personální agentury. Při hledání nových zaměstnanců se polovina dotazovaných firem obrací na úřady práce, pětina společností preferuje zkušené lidi z jiných stavebních firem. Klíčovým kritériem při výběru je ale míra flexibility potenciálního zaměstnance. Vyplývá to z výzkumu více než 200 stavebních společností Filipa Bušiny, jehož kniha

„Personální management ve stavebnictví“ vychází v těchto dnech.

V malých firmách o přijetí či nepřijetí nového zaměstnance rozhoduje ve většině případů ředitel nebo jednatel společnosti (59 % případů). Naopak ředitelé velkých realizačních firem se na personalisty, kteří jsou součástí jejich organizace, obrací častěji. O více než třetině nových zaměstnanců ale chtějí rozhodovat sami. Ještě méně častým jevem je fakt, že personální agendu společnosti má na starosti externí personální firma (7 % velkých firem, 9 % středních a 5 % malých společností).

Nejčastější náplní práce jednotlivých personalistů je především koordinace a vedení příslušné personální dokumentace. To potvrzuje 91 % stavebních firem. Mezi další klíčové činnosti patří podle 71 % společností bezpečnost a „hygiena práce“. Pouze podle 35 % se personalisté zabývají organizováním a koordinací činností manažerů v rámci svěřeného celku organizace. „Zatímco v malých firmách se personalisté hned po vedení personální dokumentace věnují zejména bezpečnosti práce (83 %) a pracovní „hygieně“, ve velkých mají na starosti také nábor, školení a odměňování zaměstnanců, nebo i spolupráci s ostatními odděleními společnosti,“ říká Bušina.

Při hledání nových zaměstnanců neváhá polovina společností navázat spolupráci s úřadem práce. Celkově pouze necelá desetina firem využívá agenturní zaměstnance, a to především na sezonní práce. Největší zkušenost s nimi

mají velké společnosti, jejich uplatnění potvrdilo 31 %. Tito pracovníci představují v poměru k celkovému počtu zaměstnanců necelou desetinu personálního obsazení firem. Z výzkumu vyplynula také další zajímavá skutečnost: Až pětina společností si jde pro kvalitní pracovní sílu ke konkurenci. Z velkých společností tuto praxi potvrzuje dokonce každý třetí personalista.

Podle ředitelů stavebních společností i personalistů je důležitá kvalita práce, kterou zaměstnanec odvádí, jeho odborná způsobilost i produktivita, ale to, co je klíčové při výběru vhodného kandidáta, je flexibilita uchazeče, tj. zda uchazeč o zaměstnání dokáže propojit osobní a pracovní cíle, jestli je ochotný se podle představ společnosti přizpůsobovat, vzdělávat a zdokonalovat.

Investice do nemovitostí v ČR letos dosáhnou okolo 1,4 miliardy eur



V prvním čtvrtletí letošního roku stoupala poptávka po investicích do komerčních nemovitostí v Česku, trend který odstartoval už loni. Za celý rok 2014 se očekává růst investic o 40 % přibližně na 1,4 miliardy eur. Objem investic se loni téměř zdvojnásobil na 1,007 miliardy eur oproti roku 2012, kdy dosáhl 546 milionů eur. Vyplyvá to z nejnovější studie International Investment Atlas společnosti Cushman & Wakefield (C&W).

„Kancelářské objekty budou tradičně i letos dominovat investičnímu trhu, zároveň však vnímáme trvající silný zájem o logistiku a věříme, že letos podíl na celkovém investičním objemu výrazně překročí dlouhodobý průměr. Zejména zahraniční investoři mají zájem na nákupu maloobchodních nemovitostí, ale nabídka kvalitních produktů je v tomto segmentu limitována. Pozitivní je, že významnou část nákupů komerčních nemovitostí zrealizují opět domácí investoři – svědčí to o postupném vyžívání českého trhu,“ říká vedoucí investičního týmu v C&W v ČR Jiří Fousek.

Pro rok 2014 C&W očekává, že globální investice vzrostou o 13 % na 968 miliard eur, přičemž nárůst aktivity by měly táhnout Spojené státy a západní Evropa. S ústupem recese roste aktivita investorů, zlepšuje se nálada na trhu a zvyšuje se likvidita prostředků vložených do komerčních nemovitostí. Navíc míra výnosnosti (yield) se u prvotřídních nemovitostí vrací na úroveň obvyklou před krizí. Loni vložili investoři celosvětově do nemovitostí téměř 860 miliard eur, což představovalo zvýšení o 23 % oproti roku 2012. Zároveň jde o nejvyšší objem peněz investovaný do komerčních nemovitostí od roku 2007.

Více čtete na <http://www.skypaper.cz/novinky/investice-do-nemovitosti-v-cr-letos-dosahnou-okolo-14-miliardy-eur/>

Tristan Fund kupuje kancelářskou budovu v centru Prahy



Nemovitostní fond CCP III core-plus spravovaný celoevropským manažerem realitních investic Tristan Capital Partners koupil od německé firmy GLL Real Estate Partners GmbH kancelářskou budovu třídy A v centru Prahy za přibližně 51 milionů eur (1,4 miliardy Kč). Poradenství při transakci poskytovaly společnosti Colliers a Cushman & Wakefield, informuje Tristan. Sedmipatrová budova se nachází v ulici Klimentská v Praze 1. Stavba z roku 1996 má podlahovou plochu asi 18 000 m², včetně přízemních prodejen a velké

podzemní garáže. V budově v současné době sídlí mimo jiné společnosti Baker & McKenzie, Regus nebo Amgen. V okolí Klimentské ulice se také nachází řada vládních úřadů.

„Kancelářská výstavba v centru Prahy byla v posledních letech velmi omezená, navíc v důsledku historické povahy města je tam nedostatek vhodných stavebních parcel. Zároveň ale zde chce působit stále větší počet firem. Budova v Klimentské je stavebně velmi kvalitní a vyznačuje se skvělou polohou v blízkosti hlavních uzlů veřejné dopravy. Plánovanou kompletní modernizací společných i kancelářských prostor hodláme z budovy vytvořit prvotřídní kancelářský objekt, který si dokáže udržet stávající vysoce kvalitní nájemce a který přesvědčí i další, aby se do něj přestěhovali,“ říká představitel Tristan Capital pro region Evropy Daniel Harris.

Kancelářský Quibix změnil majitele za bezmála miliardu korun



ČS nemovitostní fond koupil za 950 milionů Kč budovu QUIBIX 4 PRAHA, multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a stupněm certifikace LEED Platinum. Jde o jednu z největších letošních transakcí na českém realitním trhu. Fond budovu koupil od developerské společnosti S+B CEE Projektentwicklungs GmbH, která je součástí rakouské skupiny S+B Gruppe AG. Informuje o tom investiční společnost REICO, patřící do Finanční skupiny České spořitelny, která fond obhospodařuje.

„Koupí QUIBIXu jsme rozšířili počet nemovitostí v portfoliu našeho fondu celkem na devět budov, jejichž celková tržní hodnota touto akvizicí přesáhla 5 miliard Kč. Charakter transakce odpovídá investiční strategii fondu, tj. investovat převážně do prémiových kancelářských nemovitostí s dlouhodobě udržitelnou hodnotou. Jde o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností,“ říká předseda představenstva REICO ČS Martin Skalický. „Z pohledu konzervativních investic patří mezi nejvíce využívaná investiční aktiva dluhopisy a nemovitosti. Prémiové komerční nemovitosti však v současné době vynášejí výrazně více než bezpečné státní dluhopisy, jejichž výnos na rozdíl od nemovitostí silně ovlivnilo přetrvávající nízké úrokové prostředí. Řada investorů proto ukládá své volné prostředky ve zvýšené míře zejména do komerčních nemovitostí,“ dodává Skalický.

Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí téměř 14 tisíc m², přičemž přibližně 93 % pronajímatelné plochy budovy je obsazeno. Mezi největší nájemce patří ABB, nadnárodní dodavatel technologií pro energetiku, BigBoard zabývající se venkovní reklamou, TMF poskytující účetní a poradenské služby, a Adecco působící v oblasti komplexních personálních služeb. „Je mi potěšením spolupracovat se silným investorem, který oceňuje vysoký standard kvality této nemovitosti a sdílí stejnou filozofii. Naše společnost se zaměřuje na development vysokého stupně ve významných městech, což vytváří přidanou hodnotu jak pro majitele nemovitosti, tak pro nájemníky,“ podotýká generální ředitel S+B Gruppe AG Franz Bauer. Zajištění provozu budovy bude mít z pohledu property managementu nadále na starosti developer stavby, který se v rámci dohodnuté transakční struktury bude podílet na pronajmutí všech volných prostor a efektivním procesu přebírání budovy pod správu investiční společnosti REICO ČS. ČS nemovitostní fond vznikl v roce 2007 a novou akvizicí rozšíří počet nemovitostí v portfoliu fondu celkem na 9 budov. Ve vlastnictví fondu se kromě pěti nemovitostí v Praze nachází budovy v Brně, Ostravě, Českých Budějovicích a Bratislavě.

Ceny ČKAIT získaly tunel, superstanice, hráz i dřevostavba



Inženýrská komora ČKAIT vyhlásila vítěze X. ročníku vlastní celostátní soutěže. Jde o ocenění unikátních děl a technologických návrhů inženýrských prací z řad autorizovaných inženýrů a techniků z celé republiky a inspiraci pro začínající odborníky nebo studující na technických školách ze všech autorizačních oborů a specializací.

CENU ČKAIT za rok 2013 hodnotitelská porota soutěže (Ing. Pavel Pejchal, CSc., předseda, členy jsou prof. Ing. Josef Aldorf, DrSc., Ing. Svatava Henková, prof. Ing. Vladimír Křístek, DrSc.,

Ing. Jindřich Pater, Ing. Pavel Štěpán, prezident ČSSI a prof. RNDr. Ing. Petr Štěpánek, CSc., rektor VUT v Brně) a představenstvo ČKAIT bez rozdílu pořadí udělili:

- Kolektivu autorů Ing. Janu Rožkovi, Ing. Jiřímu Čechmanovi, Ing. Vlastimilu Horákovi a Ing. Lubomíru Kosíkovi, AMBERG Engineering Brno a.s za Tunel Jablunkovský II. – Zmáhání závalu
- Ing. Vladimíru Janatovi, CSc. a Ing. Jiřímu Lahodnému, Ph.D., EXCON, a.s. za Atmosférickou superstanici Křešín u Pacova, kotvený stožár 250 m
- Ing. Milanu Komínkovi, AZ CONSULT spol. s r.o. za I/30 Ústí nad Labem, dopravní opatření – povodňová hráz
- Ing. Lubomíru Krovovi, Ph.D. za OpenBook – systém prostorové prefabrikace dřevostaveb

„CENA ČKAIT 2013 představuje technické i laické veřejnosti vynikající díla současnosti, schopnost řešit progresivní konstrukční a technologické provedení staveb. Přínosem jsou nové originální poznatky a aplikace z oblasti stavebních konstrukcí a materiálů, statiky,“ přibližuje Pejchal. Díla oceněných autorů budou prezentována v publikacích ČKAIT,

včetně internetových stránek, v časopise Inženýrská Komora, Stavebnictví a dalším odborném tisku. ČKAIT také připravila do foyer stavebních fakult v Praze, Brně a Ostravě reprezentační přehled CEN ČKAIT za uplynulá období. Současně s vyhodnocením X. ročníku soutěže byl na Shromáždění delegátů ČKAIT vyhlášen XI. ročník CENY ČKAIT 2014. Přihlášky, podrobné informace a podmínky soutěže jsou k dispozici v oblastních kancelářích ČKAIT, kde jsou autorizovaní inženýři registrovaní, a na oficiálních stránkách Komory – www.ckait.cz.

Zprávy z regionů

Foxconn rozšířil logistické kapacity v Kutné Hoře



Jedna z největších průmyslových firem v tuzemsku, tchajwanský výrobce počítačů Foxconn, dokončila rozšíření svého závodu v Kutné Hoře o velikosti více než 25 000 m² skladových a kancelářských ploch. Moderní skladové plochy se podařilo předat investorovi během sedmi měsíců, developerem byla belgická společnost Industrial and Logistics Developments NV. V nových prostorech bude operovat logistická společnost Global Logistics Solutions (GLS), oznamuje Jones Lang LaSalle (JLL), která zprostředkovala projekt stavěný na míru.

GLS bude z nového skladu zásobovat výrobní linky Foxconnu. „Global Logistics Solutions sídlí od roku 2001 v Pardubicích a nedávno rovněž ve spolupráci s JLL rozšířila své prostory v CTP Parku Pardubice. Expanze do Kutné Hory je velkým úspěchem této společnosti a současně je velice dobrou zprávou pro Kutnou Horu, neboť tento projekt přinese ve finální fázi až 150 nových pracovních míst,“ říká Miroslav Kotek z JLL.

„Tento projekt je pro nás opravdu zlomový, neboť navýší kapacitu na více než 70 000 paletových míst. Je zároveň příslibem do budoucna, můžeme se o něj opřít při realizování našich strategických cílů při poskytování skladovacích prostor a logistických služeb nejen společnosti Foxconn a jejím partnerům, ale i při expanzi na českém, potažmo evropském trhu,“ dodává manažer GLS Graeme Strachan.

Muzeum Harley - Davidson bude vařit i vlastní pivo



Desítky modelů ikonické značky Harley – Davidson a dalších luxusních veteránů zaplní nově vznikající muzeum v Otrokovicích. Kromě rozsáhlé expozice nabídne též restauraci s vlastním minipivovarem a penzion. Společnost Panhead již vyhlásila výběrové řízení na uskutečnění záměru, informuje Věstník veřejných zakázek.

V nové expoziční hale o ploše přibližně 200 m² bude umístěno 44 kusů exponátů historických motocyklů Harley – Davidson a také sidecary a šlapací kola

této proslulé americké značky. Chybět nebudou americké autoveterány a historické benzinové stojany z let 1914 – 1955.

Součástí muzea bude rovněž restaurační prostor pro zhruba 30 osob (především návštěvníky muzea) a výrobní prostor s technologií výroby piva. Prostor bude umožňovat turistické exkurze, řízené degustace včetně odborného výkladu sládka s možností získání „výučního listu“ jako turistické atrakce. K ubytování bude určen penzion se šesti pokoji a kapacitou 15 lůžek. Celková náklady přesahují 13 milionů korun, vyjma gastrotechnologií.

Realizace muzea bude trvat deset měsíců, jediným kritériem pro výběr zhotovitele je nejnižší cena. Nabídky lze předkládat do 25. dubna 2014, předpokládá se spolufinancování z ROP Střední Morava - Podnikatelská infrastruktura a služby.

Zprávy ze zahraničí

Miliardoví asijské realitní investoři míří do vyspělého světa



Investoři do nemovitostí z Hongkongu, Číny a Singapuru nyní rozšiřují své geografické hranice a více se zaměřují na USA, Austrálii a Evropu. Celková hodnota investic po celém světě v posledních letech nepřetržitě roste, a to přibližně z miliardy dolarů na začátku století k současným více než 30 miliardám USD. Vyplývá to z nejnovější zprávy společnosti Colliers International „[Další vlna asijské nákupní horečky](#)“ („Riding the Next Wave of Asian Buying Spree“).

„Hlavními faktory jsou vyšší výnosy, které jsou dostupné ve Spojených státech a na evropských trzích, dále jejich růstový potenciál vytvořený ekonomickým oživením a přitažlivost nemovitého majetku u bran hlavních měst v USA, Evropě a Austrálii, a to v důsledku vysoké úrovně transparentnosti na těchto trzích,“ říká generální ředitel asijské pobočky Colliers Piers Brunner. „Push faktory (faktory „tlaku“) spočívají především v tom, že vlády Hongkongu a Singapuru letos udělají stávající restriktivní opatření v realitním sektoru a zároveň dochází k uvolňování vládních politik týkajících se zahraničních investic do nemovitostí v asijských zemích,“ dodává Brunner.

Hongkong, pevninská Čína a Singapur jsou největšími kupci nemovitostí mimo Asii a v příštích několika letech i nadále zůstanou klíčovými zdroji. „Čínské investice do nemovitostí mimo Asii opravdu vylétly v roce 2009 a svého rekordu ve výši devíti miliard dolarů dosáhly v roce 2013. Věříme, že více čínských developerů se bude zajímat o zámoří a podpoří tak potřeby své domácí klientely,“ míní výkonný ředitel kapitálových trhů a investic v asijské pobočce Colliers Terence Tang. Stále větší množství čínských investorů se angažuje, jelikož obchodní spekulace s kapitálem na zámořských realitních trzích jsou pro ně nyní pohodlnější. Developeri uspěli při zvyšování přítomnosti na zámořských trzích tím, že přijali celou řadu různých nákupních modelů, od přímých akvizic a společných podniků s místními partnery po akvizice a expanze.

Další asijskou zemí, která se snaží dohnat tento růst, je Jižní Korea. Roční objem investic této země se v roce 2013 zvýšil o polovinu. Očekává se, že Národní penzijní fond Jižní Koreje (The National Pension Services of Seoul) bude více investovat do zahraničních aktiv, což přispěje ke zvýšení celkových výnosů. Důvodem je, že státní regulační úřad je v procesu zjednodušení postupů pro lokální investory při nákupu nemovitostí v zahraničí.

Celý článek čtěte na <http://www.skypaper.cz/novinky/miliardovi-asijistji-realitni-investori-miri-do-vyspeleho-sveta/>

Češi dokončili stavbu v přístavu v deltě Volhy



Exportní specialisté jihlavské společnosti PSJ dokončili v dalším ruském regionu premiérovou zakázku v oblasti energetiky. V širší lokalitě půlmilionového města Astrachaň završili koordinaci montáže energocentra pro potřeby přístavu Olya, který se nachází v rozsáhlé deltě nejdelší evropské řeky Volhy. Informuje o tom PSJ.

Neobvyklá zakázka zahájená v červnu loňského roku zahrnovala dodávku kogeneračního zdroje, který je tvořen dvěma turbínami vyrábějícími elektrickou energii na bázi plynových motorů o výkonu 2 MW. Součástí prací bylo též vyvedení elektrického výkonu linkou vysokého napětí na rozvodnu 110 kV a provedení elektrických rozvodů v přístavu

Olya v deltě Volhy do Kaspického moře. „Zároveň jsme realizovali stavební práce na základech pro turbíny a další technologické prvky. Do konce března 2014 jsme vybudovali i zpevněné plochy, areálové komunikace, oplocení a další zázemí energocentra,“ líčí výrobní ředitel PSJ pro Ruskou federaci Josef Noha.

Garantem instalace a uvedení turbín do provozu byla brněnská firma Enkom, s níž PSJ již spolupracovala na jiné zakázce v Ruské federaci – na projektu Plaza komplex v Adleru. Turbíny byly vyrobeny v české firmě TEDOM, dalším významným dodavatelem technologické části byla firma ABB. „Tato zakázka pro PSJ představuje první větší projekt v oblasti energetiky. Věříme, že na tuto cennou zkušenost v dohledné době navážeme. I proto nás velmi mrzí, že je zatím v nedohlednu start II. etapy realizace kogeneračního zdroje, která měla v ruském přístavu Olya obnášet dodávku čtyř turbín,“ dodává Noha.

