

Wavin Czechia

Environmentální trendy v rezidenční výstavbě v České republice

wavin

Podrobnosti o průzkumu

Zadavatel: Wavin Czechia

Partner: Ministerstvo pro místní rozvoj

Realizátor: Strateggo

Respondenti: vedení předních developerských společností působících v ČR a zástupci jejich technických oddělení

Počet respondentů: 29

Metoda sběru: CATI, CAWI

Sběr: březen–duben 2021

Charakter respondentů

Respondenti průzkumu se z hlediska typologie staveb v mírné většině věnují rezidenční výstavbě (52,2 %) s převažující bytovou výstavbou. O málo více než třetina (34,8 %) developerů se věnuje komerční a rezidenční výstavbě. Zbývajících 13 % respondentů jsou specialisté komerční výstavby. Zhruba ze 2/3 jde o subjekty realizující výstavbu zejména v hl. městě Praze a blízkém okolí.

Klíčové závěry

U 48,3 %

respondentů převažuje při realizaci staveb důraz na výběr materiálů prémiové kvality a environmentální udržitelnost stavby.

Nejčastěji volená řešení pro udržitelnost výstavby jsou materiály s nízkým dopadem na životní prostředí

62,1 %

a hospodaření s dešťovou vodou (55,2 %).

60 %

respondentů uvedlo, že všechny nebo některé z jejich projektů mají certifikaci z hlediska udržitelného rozvoje BREEAM nebo LEED.

32 %

respondentů uvedlo, že projektové podklady pro developerské projekty zpracovává v BIM alespoň v polovině případů.

37,5 %

developerů používá ve svých projektech pro snižování hluku tiché kanalizace.

U 66,7 %

developerských subjektů se použití kvalitních stavebních materiálů promítá pozitivně do celkové ziskovosti výstavby.

U 56,5 %

respondentů se použití udržitelných řešení a environmentálních prvků do celkové ziskovosti projektů promítá buď pozitivně nebo nepromítá vůbec.

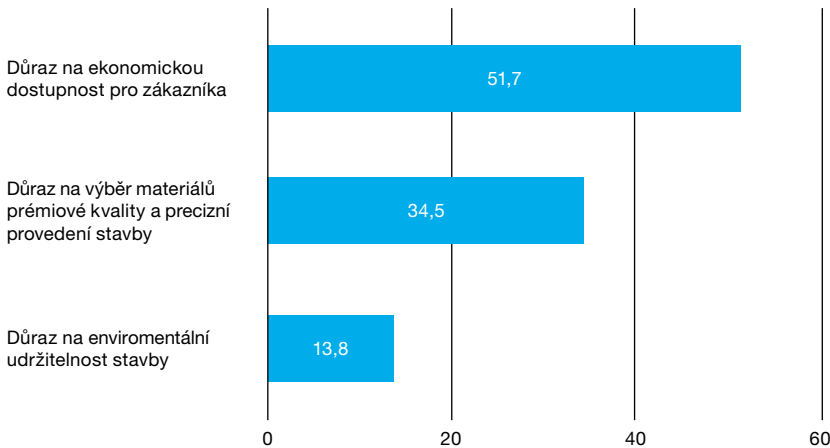


Přístup k provedení stavby

1) Jaký přístup v provedení stavby u vás při realizacích převažuje? (single choice)

Respondenti v polovině případů (51,7 %) uváděli, že nejčastějším přístupem stavby je důraz na ekonomickou dostupnost pro zákazníka. U třetiny developerů (34,5 %) převažuje při výstavbě důraz na výběr materiálů prémiové kvality, zbývajících 13,8 % respondentů odpovědělo, že v jejich případě se důraz klade na environmentální udržitelnost stavby.

Jaký přístup v provedení stavby u vás při realizacích převažuje? (v %)



Komentář Ministerstva pro místní rozvoj České republiky:

Předpokládáme, že výsledky 1. otázky odrážejí rozdílné cílové skupiny zákazníků u jednotlivých developerů (např. byty pro střední třídu vs. kanceláře pro velké firmy). Pro některé zákazníky jsou nemovitosti drahé natolik, že cena je jediné relevantní kritérium, jiní si i při vysoké ceně nemovitostí mohou dovolit zvažovat i jiná kritéria. S příznivějším poměrem cen nemovitostí k průměrné roční mzdě by patrně o něco vzrostl důraz zákazníků a tím i developerů na 2. a 3. kritérium a o něco poklesl důraz na 1. kritérium. 3. kritérium (environmentální udržitelnost) vychází z nabízených tří možností jako nejméně důležité.

Tomáš Pardubický (Generální ředitel Finep Holding)

„V rámci bytové výstavby panuje vesměs selský rozum. Klienti se dlouhodobě zajímají spíše o energetickou náročnost bytu/budovy, která dostatečně vyjadřuje současné možnosti udržitelnosti staveb. Životnímu prostředí se ve FINEPU intenzivně věnujeme v interiéru i exteriéru projektů, klienti to registrují a věří nám. V kancelářské výstavbě nájemci nezdědka přiznávají, že je v ohledu na životní prostředí zajímavá více marketing, než

samotný provoz budovy. Výsledek mohou vidět i laici – překlimatizované budovy, které prázdné svítí do tmy a ve výročních zprávách nadnárodních korporací dlouhé pasáže o ESG. Je odpovědností každého z nás udržet kvalitu a zdravý rozum a nepodlehnout módnímu vyplňování kolonek v nějakém reportu.“

František Šudřich (Obchodní ředitel Trikaya Project Management)

„Téma udržitelnosti staveb a zejména péče o životní prostředí stále není pro většinu kupujících prioritou. Spíše než samotná ekologická zátěž výstavby jsou pro kupující důležité praktické ekologické řešení, které se promítají do reálného fungování domů po dostavbě – zelené střechy, dostatek zeleně, opatření pro udržování komfortního městského klimatu, úsporná opatření v oblasti spotřeby energií či zadržování přirozené srážkové vody v krajině. Zejména tyto oblasti jsou pro kupující zajímavé a mohou se podílet na rozhodovacím procesu o koupi. Určitý posun v této oblasti je za poslední roky jistě znatelný a my oceňujeme, že klienti těmto tématům věnují pozornost.“

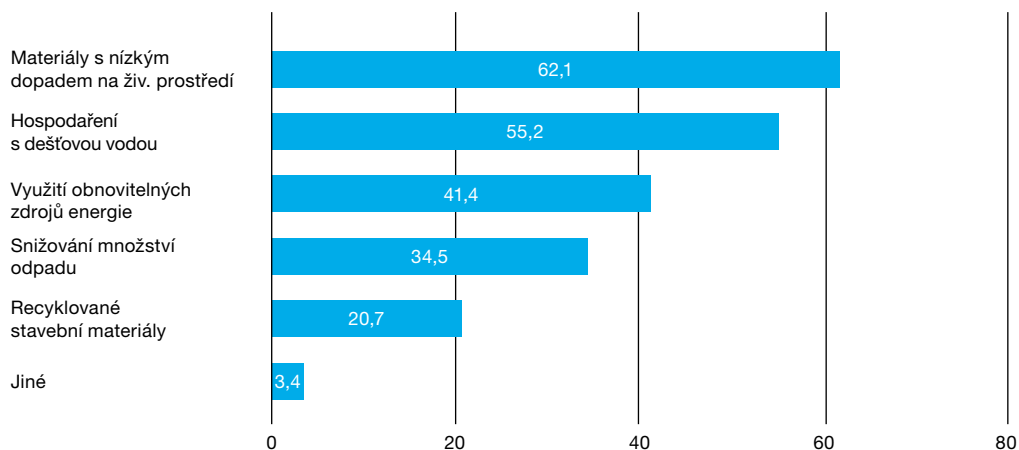
Řešení pro

environmentální udržitelnost staveb

2) Která z následujících řešení pro environmentální udržitelnost projektů zavádíte? (multiple-choice)

Respondenti nejčastěji uváděli (62,1 %) odpověď materiály s nízkým dopadem na životní prostředí. Polovina z nich (55,2 %) zvolila hospodaření s dešťovou vodou. Třetí nejčastější odpověď (41,4 %) bylo využití obnovitelných zdrojů energie. Třetina respondentů (34,5 %) snižuje množství odpadu. Zhruba pětina (20,7 %) developerských společností pak využívá recyklované stavební materiály.

Která řešení pro environmentální udržitelnost projektů zavádíte? (v %)



Komentář Ministerstva pro místní rozvoj České republiky:

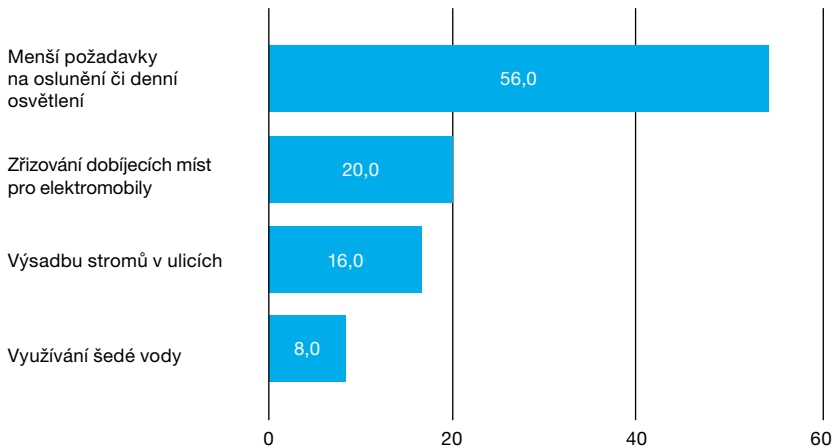
Otázka reflektuje zájem developerů o různé technologie. Hospodaření s dešťovou vodou zřejmě rezonuje mezi developery více, než snižování množství odpadu při výstavbě a recyklace materiálů, což může být dáno také intenzivní diskusí odborné veřejnosti o tématu hospodaření s vodou. Ještě o něco více však developeři zavádějí „materiály s nízkým dopadem na životní prostředí“, což je obecnější kategorie, která v podstatě může zahrnovat i kategorie „snižování množství odpadu“ a „recyklované stavební materiály.“ Pravděpodobně ale právě tyto aspekty problému nízkých dopadů na životní prostředí neměli respondenti příliš na mysli, jinak by jim přiřadili vyšší bodové ohodnocení i při jejich uvedení v samostatné položce.

Úpravy stavebních norem

3) Ocenil/a byste změnu norem a právních předpisů usnadňující? (single-choice)

Nejčastější požadavek (56 %) developerských subjektů by směřoval k menším požadavkům na oslunění či denní osvětlení. Pětina respondentů (20 %) by ocenila změnu v oblasti výsadby stromů v ulicích. Necelá pětina (16 %) zvolila zřízení dobíjecích míst pro elektromobily. Nejméně častá odpověď (8 %) respondentů by pozměnila předpisy v oblasti využívání šedé vody.

Ocenil/a byste změnu norem a právních předpisů usnadňující? (v %)



Komentář Ministerstva pro místní rozvoj České republiky:

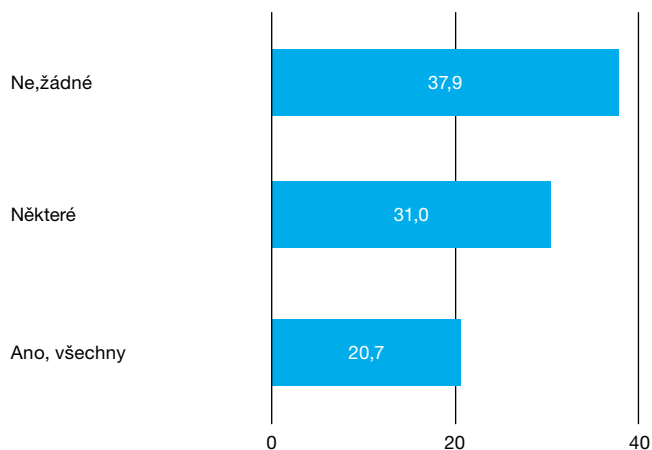
Výsledky jsou velmi zajímavé. Je patrné, že z nabízených možností by developeři nejvíce ocenili zmírnění požadavků na oslunění či denní osvětlení, což je téma, které necílí na zelené technologie, ale spíše na usnadnění dispozičního řešení obytných souborů a jednotlivých bytů, potažmo na snazší výstavbu. Přestože je toto téma evidentně pro developery zásadní, skoro dvě pětiny z nich i tak zvolily jinou možnost z oblasti zelených řešení. Celkově mají tedy zelená řešení u respondentů nezanedbatelnou podporu. Snazší výsadba stromů v ulicích a zřízení dobíjecích míst pro elektromobily je přitom pro ně o něco důležitější téma než rozvoj využívání šedé vody.

Zelená certifikace budov

4) Mají vaše projekty certifikaci BREEAM / LEED? (single-choice)

Projekty 40 % respondentů nemají certifikaci BREEAM nebo LEED, tedy certifikaci z hlediska udržitelného rozvoje. U více než třetiny respondentů (36 %) mají tuto certifikaci některé stavební projekty. Čtvrtina (24 %) respondentů pak uvedla, že veškerá výstavba splňuje tento typ certifikace.

Mají vaše projekty certifikaci BREEAM / LEED? (v %)



Václav Matoušek (Group Development Director
HB Reavis Group CZ)

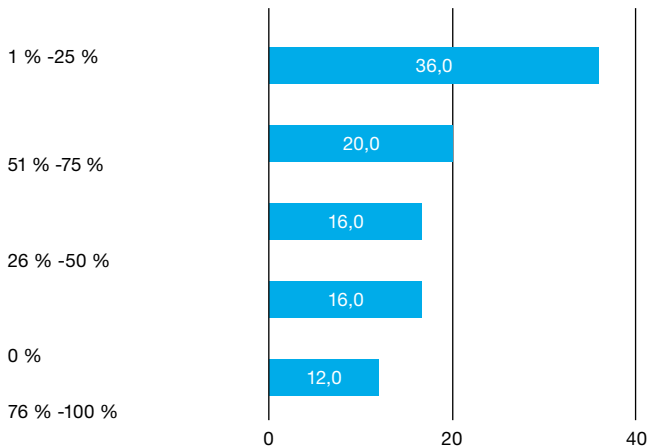
„Dnes jsme již dávno za obdobím, kdy byla mezinárodně uznávaná certifikace výhodou. V posledních letech se stala spíše očekávaným parametrem. Jako jedni z prvních jsme se začali zaměřovat na kvalitu vnitřního prostředí z pohledu lidí, kteří v budovách tráví čas. Stále vzděláváme naše obchodní partnery v otázkách kvalitního prostředí a jeho dopadu na produktivitu a zdraví jejich zaměstnanců.“

Informační model budovy (BIM)

5) Kolik projektových podkladů pro developerské projekty děláte v BIM? (single-choice)

Více než polovina respondentů (52 %) s informačními modely budov (BIM) nepracuje vůbec nebo jen částečně. Dalších 16 % respondentů zpracovává projekty v BIM skoro v polovině případů. Pětina (20 %) developerských společností odpověděla, že projektové podklady zpracovává v 51-75 % případech v BIM. Zbýlých 12 % respondentů zpracovává takřka všechny podklady v BIM.

Kolik projektových podkladů pro developerské projekty děláte v BIM? (v %)



Tomáš Pardubický (Generální ředitel Finep Holding)

„BIM považuji za geniální nástroj pro výstavbu výrobních areálů, dobrého pomocníka pro kancelářské budovy a zbytečnost u bytových domů. U prvních dvou příkladů může BIM zrychlit i zlevnit výstavbu a především zjednoduší změny během výstavby poptávané klienty. V případě rezidenční výstavby projekt spíše zdraží.“

Václav Matoušek (Group Development Director HB Reavis Group CZ)

„BIM používáme již mnoho let, zároveň máme svůj vlastní interní tým, který řeší další inovace a míru používání BIM. Běžné je pro nás 4D modelování a detailní BIM model včetně elementu fit-out. BIM nevnímáme jako výhodu, ale spíše jako nezbytnost v rámci řízení efektivity, kvality, času a nákladů. Problémem je dostupnost kvalitní a zkušené pracovní síly a cena materiálu. Dnes řešíme výzvy v podobě automatického a robotického mapování našich projektů v rámci progresu stavby, a nebo technického auditu.“

Inovativní řešení ve výstavbě

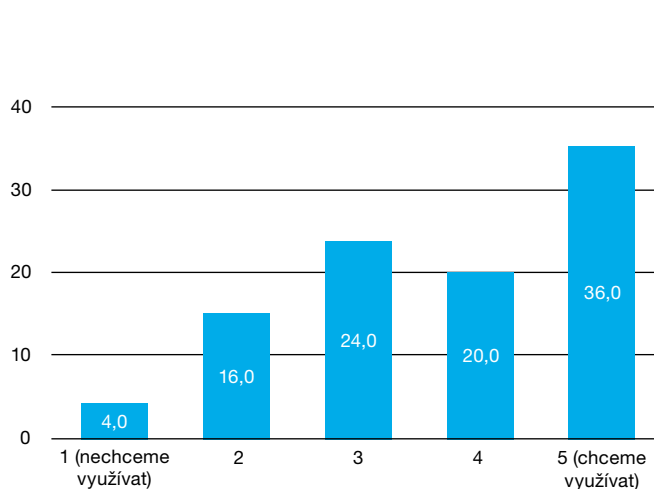
6) Ohodnoťte vaši vůli zavádět ve výstavbě nové a inovativní řešení:

Otázka zkoumala vůli zavádět ve výstavbě nová řešení. Konkrétně se průzkum dotazoval na projektování v metodice BIM, použití inovativních stavebních materiálů a využívání zelených střech. Na stupnici 1 až 5, kdy 1 znamenalo nechceme využívat a 5 znamenalo chceme využívat byla výsledné hodnoty následující

- Projektování v metodice BIM: 3,68
- Inovované stavební materiály: 4,24
- Zelené střechy: 4,15

A) Projektování v metodice BIM (single-choice)

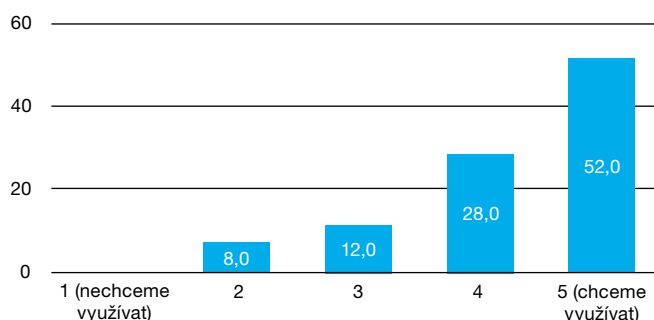
Ohodnoťte vaši vůli zavádět ve výstavbě nové a inovativní řešení: projektování v metodice BIM (v %)



František Šudřich (Obchodní ředitel Trikaya Project Management)
„Výhody? Jednoznačně zefektivnění přípravy a výstavby. Věříme, že ušetřený čas díky vyšší přehlednosti dokumentace s BIM, budeme moci využít při plánování našich projektů, výběru a vzorkování lepších standardů. Samozřejmě je podstatná i lepší koordinace jednotlivých profesí, která může snížit případné vícenáklady a usnadnit následný provoz nemovitosti.“

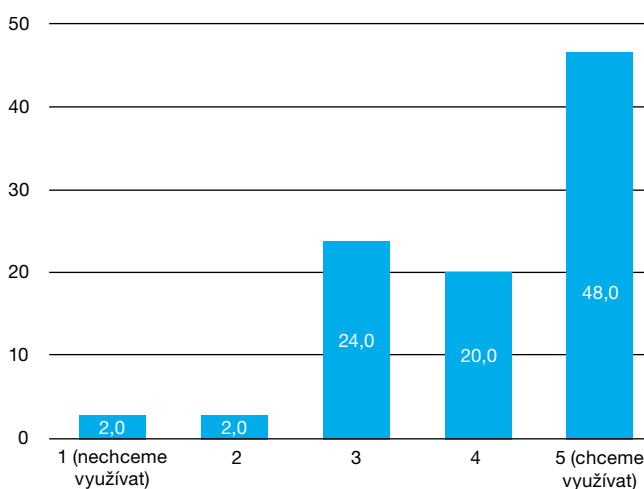
B) Inovované stavební materiály

Ohodnoťte vaši vůli zavádět ve výstavbě nové a inovativní řešení: inovované stavební materiály (v %)



C) Zelené střechy

Ohodnoťte vaši vůli zavádět ve výstavbě nové a inovativní řešení: zelené střechy (v %)



Petr Palička (Country Managing Director Czech Republic Penta Real Estate)

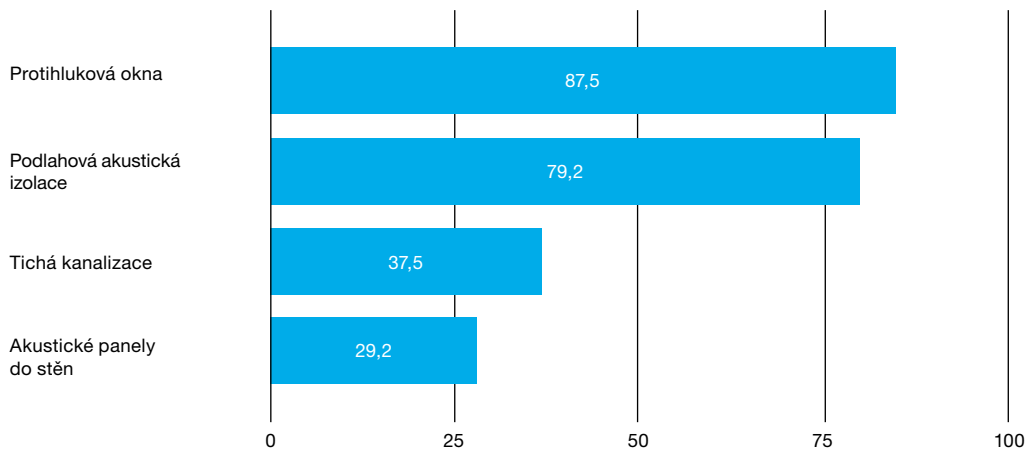
„Myslím, že v logistických centrech se zelené či vegetační střechy uplatňují poměrně málo, což považuji za chybu. Častější uplatnění pozoruji u kancelářských budov. Důvodem podle mne je to, že u logistických center je mimořádný tlak na cenu a náklady jsou tak optimalizované, že náklad na zelené střechy by tvořil poměrně výrazný nárůst. Do budoucna se budou uplatňovat se budou pouze v případech, že k tomu bude mít developer nějaký důvod, a to spíše jiný, než jen společenskou odpovědnost. Ať už to bude daňový důvod, legislativní či jiný.“

Akustický smog

7) Která řešení pro snižování hluku ve svých stavbách zavádíte?

Respondenti ve svých stavbách nejčastěji používají (87,5 %) protihluková okna. Skoro 4/5 developerských společností (79,2 %) používají podlahové akustické izolace. Takřka 40 % respondentů využívá se svých stavbách tiché kanalizace. Necelá třetina (29,2 %) developerů pak do stěn svých staveb instaluje také akustické panely.

Která řešení pro snižování hluku ve svých stavbách zavádíte? (v %)

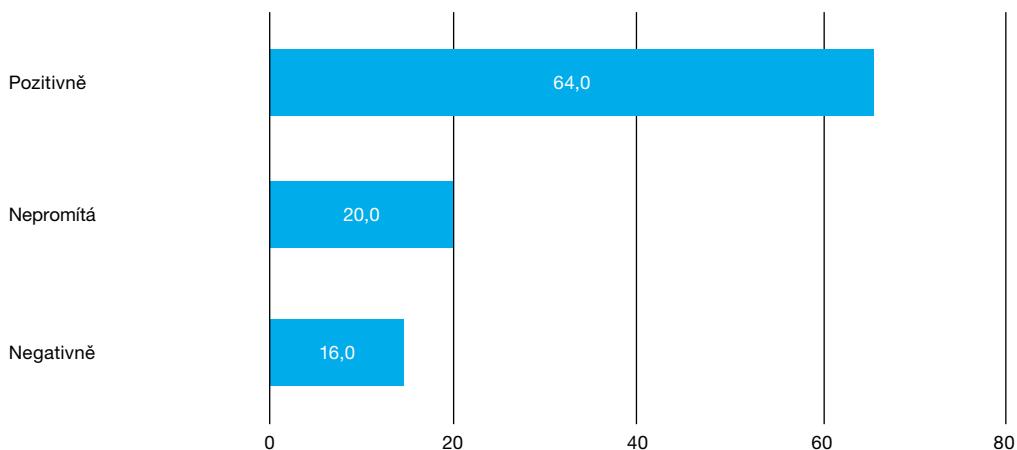


Kvalita a ziskovost

8) Jak se promítá použití kvalitních stavebních materiálů do ziskovosti projektu? (single-choice)

U 2/3 (66,7 %) developerských subjektů se použití kvalitních stavebních materiálů promítá pozitivně do celkové ziskovosti výstavby. U zhruba pětiny (20,8 %) nemá tento faktor vliv. U 12,5 % respondentů se použití prémiových materiálů na ziskovosti projektu promítá negativně.

Jak se promítá použití prémiových stavebních materiálů do ziskovosti projektu? (v %)



Komentář Ministerstva pro místní rozvoj České republiky:

Souvisí s otázkou č. 1, přičemž se potvrzuje, že respondenti preferují spíše kvalitní stavební materiály než udržitelná řešení. Kvalitní stavební materiály pro ně mají pozitivní vliv na ziskovost projektu, kdežto u environmentálních prvků a udržitelných řešení takový jednoznačný přínos většinou nevidí.

Tomáš Pardubický (Generální ředitel Finep Holding)

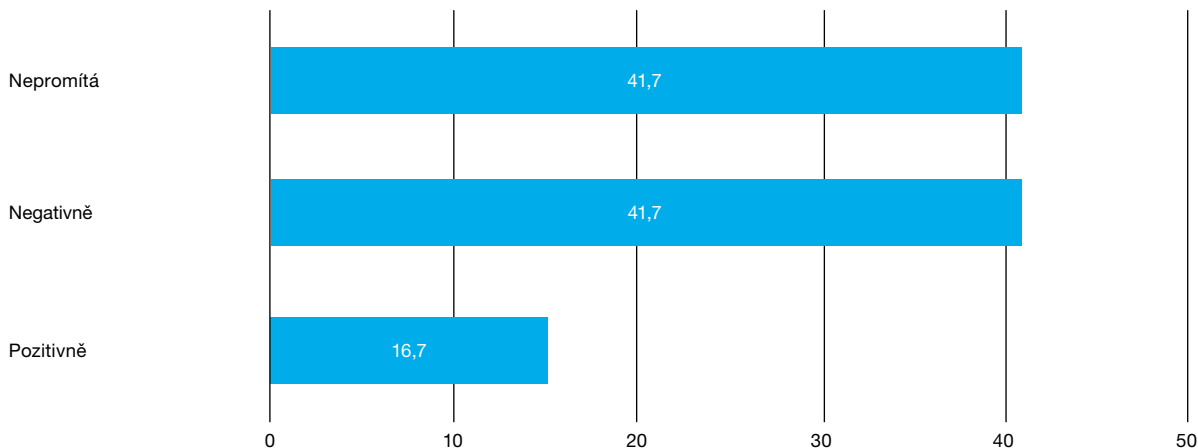
„Zájem o kvalitu materiálů roste s kupní silou společnosti. Za dvacet let obrovský skok, za posledních pár let nezatelný krůček.“

Environmentální prvky a ziskovost

9) Jak se promítá zavedení environmentálních prvků a udržitelných řešení do ziskovosti projektu? (single-choice)

Necelá polovina (43,5 %) respondentů uvedla, že udržitelná řešení a environmentální prvky nemají vliv na ziskovost projektů. Skoro každý čtvrtý (39,1 %) developer naopak uvedl, že se použití těchto prvků a řešení promítá do ziskovosti projektů negativně. U zbylé pětiny (17,4 %) respondentů se pak použití environmentálních prvků ve výstavě promítá do výsledné ziskovosti projektů pozitivně.

Jak se promítá zavedení environmentálních prvků a udržitelných řešení do ziskovosti projektu? (v %)



Václav Matoušek (Group Development Director
HB Reavis Group CZ)

„Dnes obchodní partneři a budoucí majitelé našich budov spoléhají na naši expertízu a zkušenost v mezinárodním poli. My jsme ti, kteří vybírají vysoce kvalitní a šetrné materiály a ti, kteří dodávají nadstandardní kvalitu v rámci řešení budov. Mezi investory a obchodními partnery jsme v tomto ohledu vnímáni jako vysoce inovativní a progresivní developer.“

Petr Palička (Country Managing Director Czech Republic
Penta Real Estate)

„Extenzivní střechy nejsou příliš nákladné, ale také nepřinášejí až takový přínos, intenzivní střechy, či zelené stěny jsou nákladné na pořízení i provoz. Obojí se ale podle mého bude v budoucnu využívat více.“

Tento dokument vznikl za spolupráce profesionálů z Wavin Czechia a Strateggo. Odborné komentáře doplnili zástupci Ministerstva pro místní rozvoj České republiky, jmenovitě Ing. arch. Karel Wirth za přispění Ing. arch. Josef Morkuse, Ph.D., a zástupci developerů.

Seznamte se s naším širokým portfoliem na wavin.cz

Pitná voda

Dešťová voda

Odpadní voda

Rozvody plynu

Kanalizace

Vytápění a klimatizace



Wavin je součástí skupiny Orbia, zahrnující společnosti, které se snaží nacházet řešení aktuálních světových problémů a výzev. Sledujeme společný cíl: To Advance Life Around the World.



STRATEGGO

Wavin Česká republika | Rudeč 848 | 277 13 Kostelec nad Labem | Tel.: +420 596 136 295
Fax: +420 326 983 110 | E-mail: info.cz@wavin.com | Více informací na www.wavin.cz

Wavin Slovenská republika | Partizánska 73/916 | 957 01 Bánovce nad Bebravou | Tel.: +421 038 7605 895
Fax: +421 038 7605 896 | E-mail: info.sk@wavin.com | Více informací na www.wavin.sk

Společnost Wavin provozuje program neustálého vývoje produktů, a proto si vyhrazuje právo na změnu nebo doplnění specifikací svých produktů bez upozornění. Veškeré informace v této publikaci jsou poskytovány v dobré víře a považovány za správné v době jejího tisku. Nelze však přijmout jakoukoliv odpovědnost za jakékoliv chyby, opomenutí nebo nesprávné předpoklady.

© 2019 Wavin Společnost Wavin nabízí efektivní řešení nezbytných potřeb každodenního života: spolehlivou distribuci pitné vody, zpracování dešťové vody a odpadních vod na základě zásad trvale udržitelného rozvoje a ekologie.