

# UDI Group dnes podniká

V Česku začal s developmentem před 30 lety, podmínky pro podnikání se však v posledním desetiletí zhoršily natolik, že se rozhodl expandovat do zahraničí. Dnes developer UDI Group působí v šesti zemích dvou kontinentů.



U PRAHY NEDÁVNO SKUPINA UDI GROUP OTEVŘELA LOGISTICKÝ AREÁL ZA MILIARDU KORUN. NYNÍ STAVÍ DALŠÍ V PŘEHÝŠOVĚ ZA PLZNÍ NA D5 ZA 3,2 MILIARDY KORUN. FOTO: 3X ARCHIV DEVELOPERA

**K**romě Česka podnikáme také v Polsku, Maďarsku, Srbsku a ve dvou zemích Latinské Ameriky, říká v rozhovoru ředitelka strategie skupiny UDI Group **Marcela Fialková**.

**U developerů není nadnárodní působení až tak obvyklé. Proč se vaše společnost rozhodla pro zahraničí?**

V České republice jsme začali před 30 lety a postavili tisíce bytů v řadě regionálních měst i v Praze. Postupem času, především však v poslední dekádě se podmínky ze strany státu v oblasti povolování staveb natolik zhoršily, že jsme začali hledat příležitosti jinde. V Polsku, Maďarsku a Srbsku a od loňského roku také v Latinské Americe – v Panamě a Kostarice. Podnikání v zahraničí je výrazně jednodušší, přístup státu a úřadů vstřícnější než v České republice. Česko ale samozřejmě neopouštíme. Máme tu celou řadu projektů.

**Co tedy aktuálně v České republice stavíte?**

Nedávno hejtmanka Středočeského kraje slavnostně otevřela náš nově dokončený logistický areál na dálnici D1 u Ostředku. Je tam 50 tisíc m<sup>2</sup> ploch ve čtyřech plně obsazených halách. Zaměřili jsme se hlavně na hospodaření s vodou. Kromě toho, že dešťovou vodu zachytáváme, tak ji jako jediní v republice přečišťujeme na kvalitu pitné vody. Tři čtvrtiny celého areálu mají pitnou vodu z dešťovky a my tím uspoříme 8 700 kubíků pitné vody ročně. Samozřejmě, že areál nabízí i všechny ostatní environmentální standardy v rámci certifikace BREEAM, ale tohle řešení dešťové vody je zcela unikátní. Ještě výrazně větší areál stavíme nyní na dálnici D5 u Přehýšova za Plzní. Tam vznikají tři haly, které nabídnou 130 tisíc m<sup>2</sup> ploch. První je již před dokončením.

**Takže v Česku nestavíte byty?**

Bydlení je náš core business a i v Česku máme dokončené bytové domy a připravujeme další výstavbu. V Praze bychom měli začít stavět zhruba 300 bytů příští rok.



**MARCELA FIALKOVÁ**

Ředitelka strategie skupiny UDI Group, začínala jako ekonomická novinářka v celostátních médiích, později pracovala na komunikačních pozicích například v Českých aerolijních nebo v managementu Central Group. Již tři roky je ředitelkou strategie mezinárodní skupiny UDI Group. Jako poradkyně ministryně pro místní rozvoj se podílela na prosazování nového stavebního zákona.

# na dvou kontinentech

## **Jak vypadá nyní poptávka v ČR po nemovitostech?**

Negativně ji ovlivnila nejistota kolem války na Ukrajině a vysoká inflace, u bydlení pak hlavně nedostupné a drahé hypotéky. Jsme developer a chceme postavit, prodat a připravovat další projekty. Proto i v případě logistického areálu na D1 jsme počítali s tím, že ho po dokončení prodáme. Dostavěli jsme ho ale na přelomu loňského roku a v té době byla velmi vysoká inflace a nejistota ohledně dalšího ekonomického vývoje. A to není dobrá situace k prodeji. Pokud nejste nuceni prodávat, tak je lepší si počkat. Areál má podle odhadu renomované nadnárodní společnosti hodnotu více než 1,5 miliardy korun a na takovou cenu si počkáme. Zatím jsme si tedy plně obsazený areál ponechali a provozujeme ho. Pokud jde o byty, tam lidé také váhají. Je ale dost silná skupina kupujících, kteří peníze mají a uvědomují si, že z dlouhodobého hlediska jsou nemovitosti velmi stabilní forma investice. Takže se

neobáváme, že bychom postavené byty neprodali. Nebudeme jako někteří naši konkurenti výstavbu kvůli ekonomické situaci zastavovat.

## **Co v Česku konkrétně připravujete?**

Stavět chceme na Lužinách, kde sídlí naše společnost. Připravujeme tam dva bytové domy s 300 byty. Máme také velký areál na Smíchově, kde vzniknou byty i kanceláře. Pozemek leží vedle smíchovského nádraží, je velmi blízko metra. Bude to určitě velmi lukrativní oblast jak pro práci, tak pro bydlení. Na Žižkově chceme stavět dům pro dlouhodobé ubytování. Vloni jsme koupili nový velký projekt v Brně-Husovicích. Tam připravujeme první etapu pro ubytování hotelového typu a aktuálně běží velká soutěž na projektanta druhé fáze.

**Kromě evropských zemí podnikáte také v Latinské Americe, asi jako jediný developer z Česka. Co vás k tomu vedlo?**

Chtěli jsme mít podnikání diverzifikované nejen segmentově, ale také teritoriálně. Latinská Amerika se velmi rychle rozvíjí a jsou tam velké možnosti, proto jsme si ji vybrali. Začátek války na Ukrajině a dopady, které to má na celou Evropu, nás jen ujistily v tom, že to bylo prozíravé rozhodnutí.

## **Jak výstavbu financujete?**

Máme vlastní zdroje a peníze investorů. Výstavbu hradíme klasickým developerským úvěrem. Nově jsme těsně před spuštěním fondu kvalifikovaných investorů, jehož prostřednictvím bude možné investovat do skupiny a později i do vybraných projektů. Díky tomu standardizovanému nástroji, který funguje pod dohledem ČNB, tak bude možné bezpečně investovat do nemovitostí v ČR i v zahraničí nejen pro bohaté investory, ale také pro institucionální investory od bank přes pojišťovny až po investiční fondy finančních institucí.