

Propastný rozdíl mezi byty a rodinnými domy

Lidé, kteří si pořizují nový byt do osobního vlastnictví, často kupují pověstného zajíce v pytli. Při vyhledávání nového bytu se soustředí především na cenu, lokalitu a výměru, případně naizařizovací standardy. Často ale zcela opomíjí, z jakých materiálů je byt a celý dům postaven. Přitom právě použité materiály mohou poměrně výrazně ovlivnit kvalitu a standard bydlení. Velká část současných zákazníků zkrátka předpokládá, že kvalita novostaveb je automaticky na vysoké úrovni. Spokojí se s konstatováním, že dům je zděný a že není z panelů nebo z betonu.

To je přitom ve velkém kontrastu se situací na trhu s rodinnými domy. Zatímco zákazníci bytových projektů se o stavební materiály nijak zásadně nezajímají, stavebníci rodinných domů přikládají právě volbě stavebního systému klíčový význam. Proto se také poměrně výrazně liší spektrum používaných materiálů a technologií u bytových a rodinných domů.

U rodinných domů se v posledních letech stále intenzivněji prosazují moderní stavební materiály, nové stavební postupy i moderní technická zařízení domů. Trendem současnosti jsou nízkoenergetické a pasivní domy. Ve srovnání s běžnou výstavbou mají

tyto stavby mnohonásobně nižší energetickou spotřebu a navíc poskytují svým obyvatelům vyšší komfort a zdravější životní prostředí. Oproti tomu při výstavbě bytových domů převládají konzervativní postupy a ve větší míře se používají tradiční stavební materiály, které jen těsně vyhoví současným stavebním normám.

Moderní trendy rodinných domů

Pokud člověk plánuje výstavbu vlastního domu, ve kterém bude se svou rodinou žít několik desítek let, logicky hledá to nejlepší řešení. Dlouho se pídí po informacích ze všech stran a hledá řešení, které mu zajistí co nejlepší bydlení. Je ochoten připlatit si za kvalitnější „zdravé“ materiály a neorientuje se pouze podle ceny. „U rodinných domů je v posledních letech zřetelný masivní příklon k materiálům, které zajistí vysokou tepelnou pohodu a zdravé vnitřní prostředí stavby,“ říká Ivana Havlíčková ze společnosti Xella CZ, která v České republice vyrábí pórobetonový zdící systém YTONG. Dokládá to i situace na současném trhu. Většina výrobců tradičních zdících materiálů po loňské rekordní sezóně prožívá letos citelný pokles prodeje, což se projevilo například razantním snížením cen. Zatímco Ytong v letošním roce dokonce mírně zdražoval a svůj téměř třetinový podíl na trhu stavebních materiálů přitom nadále posiluje. Podle slov Havlíčkové je příklon ke kvalitě znát i v rámci sortimentu této značky. „Stále větší podíl v prodeji představují prémiové výrobky s nejlepšími vlastnostmi. Jsou sice dražší, ale stavebníci si již ověřili, že se jim vyplatí do kvality a svého zdraví investovat.“ Havlíčková ale nemluví o tom, že silným motivem v případě pórobetonu je také ekonomika výstavby. Zmíněné tvárnice YTONG Lambda mají totiž výrazně vyšší tepel-



FOTO: ARCHIV XELLA CZ

Rodinný dům může dokonale splynout s přírodou a nabídnout uživatelům pohodlné a zdravé životní prostředí. RD ve Chvalkovicích z pórobetonu YTONG v kombinaci se dřevem a přírodním kamenem

něizolační vlastnosti než ostatní současné zdivo. A prudce rostoucí ceny energií logicky nutí investory k výstavbě energeticky úsporných domů. Zmíněný materiál umožňuje výstavbu nízkoenergetických domů i bez použití obvyklých fasádních zateplovacích systémů, což navíc podstatně zlevňuje celou stavbu.

Konzervativní byty

Situaci na trhu nových bytů stále zásadně ovlivňuje převis poptávky nad nabídkou. „Pokud by trh s byty vypadal jako obchod s novými automobily, situace by byla úplně jiná. Zákazník dnes stále kupuje byt na papíře, maximálně ve výstavbě, a nemůže si jej vyzkoušet ani prohlédnout. Navíc kupuje v určité psychologické tísní pod tlakem strachu, že mu vybraný byt někdo koupí

před ním. To samozřejmě developerů nenutí k přílišné kreativě,“ říká Marek Dudák z poradenské agentury Deee Communication. I v oblasti rezidenčních developerských projektů je ale podle něj pouze otázkou času, kdy se trh začne více kvalitativně diferencovat. „Podobu trhu určuje zákazník, developer potřebuje generovat zisk, a když k němu vedou tradiční vyšlapané cesty, nemá důvod experimentovat,“ dodává. Zmíněný trend je již dnes zřetelný v segmentu dražších bytů, a pokud se trh s nemovitostmi trochu zpomalí a zklidní, brzy se projeví i u bytů střední a nižší kategorie. „Argumenty o tepelné pohodě nebo o hygieně vnitřního klimatu staveb víc zohledňují koneční uživatelé než projektanti a architekti. Pokud staví vlastní rodinný dům, mohou je při-

mo promítnout do výběru materiálů nebo do koncepce vytápění a větrání. U velkého bytového domu ale přichází zákazník již k hotovému projektu. Velké projekty navíc vznikají delší dobu a mají větší zpoždění za poptávkou trhu, vysvětluje Havlíčková současný pomalejší růst podílu pórobetonu u bytových domů než u individuálních staveb.

Řada developerů si již uvědomuje, že současný zlatý věk bytů nebude trvat věčně. Proto se pomalu začínají objevovat zajímavé bytové projekty, které z běžné nabídky vyčnívají právě komfortem bydlení, použitými materiály nebo svou energetickou koncepcí. Je jen otázkou času, kdy svou kvalitou doženou moderní rodinné domy, nebo kdy budou dokonce udávat nové trendy v kultuře bydlení.



FOTO: ARCHIV XELLA CZ

Pro komfort bydlení je vedle architektury důležité také vnitřní klima stavby, které závisí na použitých stavebních materiálech. Bytový dům Mondrian v Bratislavě