

Bydlení „Made by Fidurock“

Připravila: Klára Číkarová
Foto: archiv Fidurock, Studio MA

Investiční skupina Fidurock se silným nemovitostním portfoliem, nájemní platforma Livimi, signature smart, sound a cinema showroom Voix nebo slovinské vinařství Zlati Grič, postavené podle návrhu ateliéru Chybik + Kristof... Všechny tyto indicie vedou k jedinému jménu: **David Hauerland**. Jaké má tento byznysmen plány nejen v oblasti realit a developmentu, prozradil v rozhovoru pro Shapes.

Vaše skupina Fidurock se specializuje na investice do nemovitostí, především rekonstrukce činžovních domů. Jak se v této oblasti proměnil trh od vašich prvních realizací?

Začínali jsme před deseti lety a od té doby se celý trh s nemovitostmi značně proměnil. Tehdy bylo všechno jednodušší. Bylo levnější financování, menší konkurence a nabídka činžovních domů určených k prodeji byla rovněž výrazně vyšší, než je dnes. My jsme se od začátku zaměřili na staré činžovní domy v centru Prahy a Brna, postupně jsme je začali rekonstruovat a uvádět na trh jako nájemní byty. Největší potenciál jsme viděli právě na prémiových adresách, protože nájemních bytů v centrech našich dvou největších měst je omezené množství. A to platí stále, ačkoli přitom zájem o bydlení v nich neustále roste.

Jak se to promítlo do vaší strategie nájemního bydlení?

Tato situace ještě více posílila naši strategii stavět nájemní bydlení jako službu. Postupně tak přes naši digitální platfor-

mu Livimi uvádíme na trh nájemní byty v dispozicích 1kk – 4kk v centrech Prahy a Brna, které svým vybavením a úrovní zpracování odpovídají požadavkům náročných zákazníků z České republiky i zahraničí. Livimi jsme spustili v létě 2025 jakožto aplikaci, přes níž nabízíme všechny naše nemovitosti k pronájmu. Celý proces od výběru až po podpis smlouvy je tak plně digitalizovaný, rychlý a bezpečný.

Jak vypadají typické projekty s podpisem „Made by Fidurock“?

Náš typický projekt vypadá tak, že koupíme činžovní dům v centru a ten následně kompletně předěláme. Samozřejmě jsou nové rozvody, výtah, společné prostory, instalace moderních technologií, nové vytápění apod. Jednoduše řečeno, zůstanou původní obvodové zdi a celý vnitřek je pak nový. U každého projektu rovněž řešíme přestavbu bytových jednotek a nástavbu, pokud to regulace dovolují, abychom vyšli maximálně vstříc požadavkům trhu. Dříve měl například byt na Vinohradech 120 metrů čtverečních a by-

dleli v něm společně i dvě generace nájemníků. Dnes je doba jiná. V našich projektech nabízíme bydlení jak single lidem, kteří mimochodem tvoří velkou část našich nájemníků, tak mladým párům i celým rodinám. A podpis? Tím je celý náš přístup k rekonstrukcím od výběrů architektonických studií, která rozumí historickým domům a respektují původní architekturu, až po úroveň finálního zpracování. V Praze aktuálně dokončujeme několik velkých rekonstrukcí v Nuslích a v Holešovicích.

Jak probíhá vaše spolupráce s architekty a interiérovými designéry?

Vše začíná kvalitním zadáním, které obsahuje detailní popis konkrétní lokality, definování cílové skupiny budoucích klientů, ekonomickou rozvahu a stovky dalších drobností, které jsou pro úspěch projektů klíčové. Teprve potom přichází architekti a designéři. Nikomu ale nedáváme „volnou ruku“. Pro každý projekt hledáme partnera, který je schopen být kreativní, ale dokáže také respektovat investiční realitu. Vyhovují nám architekti, kteří umějí pracovat s proporcemi,





NEAR living



světlem, společnými prostory a ctí historii místa. To se netýká jen rekonstrukcí, ale i nových developerských projektů pod hlavičkou Fidurocku, včetně našeho vinařství Zlati Grič ve Slovinsku. Tam plánujeme výstavbu čtyřhvězdičkového, možná i pětihvězdičkového hotelového resortu. Vypsali jsme na projekt mezinárodní architektonickou soutěž, kterou vyhrálo studio Chybik + Kristof. Přesvědčila nás jejich práce s krajinou, kde se vinařství nachází a pochopení celého konceptu.

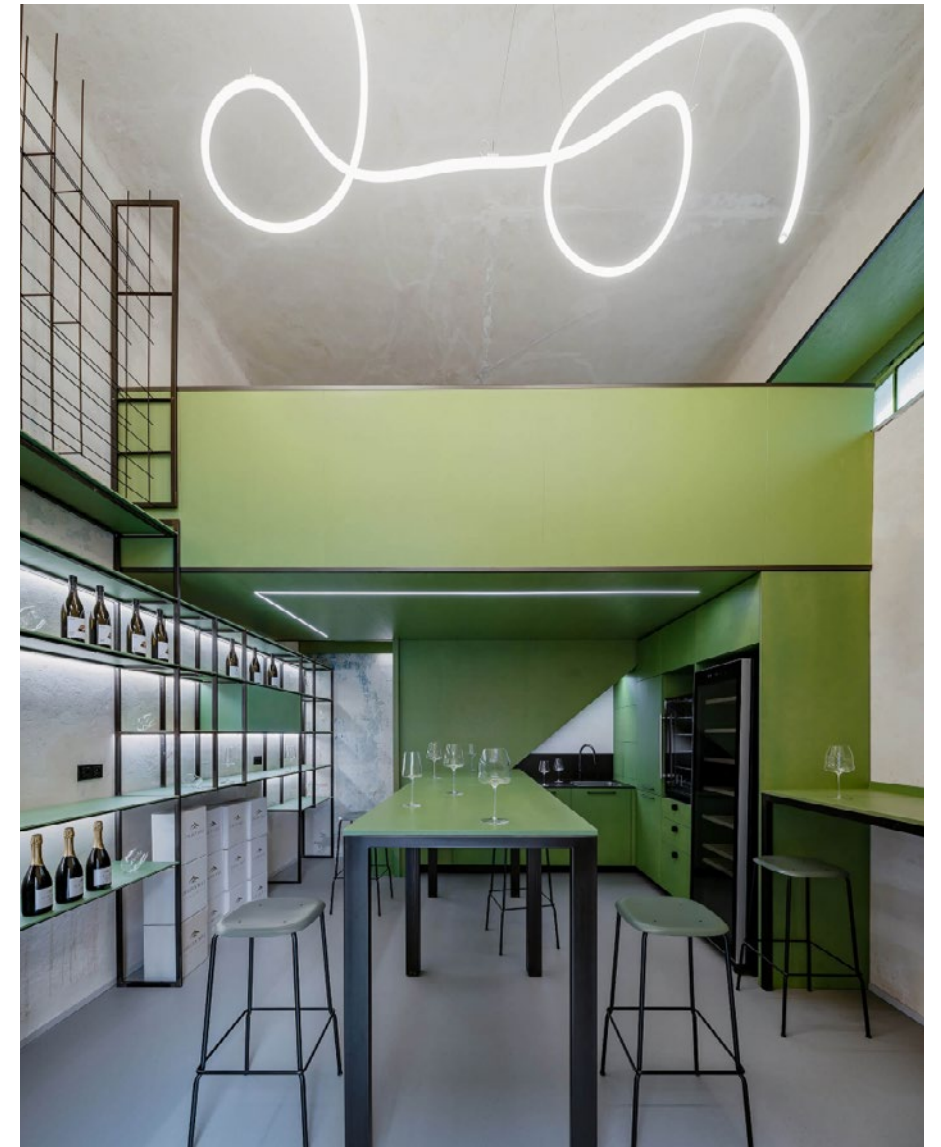
V čem tento koncept spočívá?

Zlati Grič je jedinečné vinařství na osmdesáti hektarech malebné krajiny severovýchodního Slovinska, ve městě Slovenske Konjice. Réva se tam pěstuje osm set let. Vinařství jsme koupili před pár lety a nyní jej postupně začínáme transformovat na lifestyleovou destinaci, která nabídne je-

Nedáváme architektům „volnou ruku“. Pro každý projekt hledáme partnera, který je schopen být kreativní, ale dokáže také respektovat investiční realitu.



Vinotéka Zlati Grič na pražských Vinohradech



dinečné zážitky pro všechny milovníky vína a přírody. Připravujeme zde hotelový developerský projekt, který zahrnuje vybudování moderního areálu, jenž spojí ubytování v elegantních pokojích s wellness centrem a restaurací, kde budou mít naši hosté příležitost vychutnat si vína vyrobená přímo z našich vinic. Úpravou stávajících budov a jejich dostavbami budeme schopni zachovat původní charakter místa, a přitom poskytnout komfort, který naši hosté očekávají. V nejbližších dvou letech plánujeme získat potřebná povolení a začít s výstavbou. V rámci resortu vytvoříme 58 pokojů s celkem 140 lůžky, a navíc vybudujeme eventové prostory, kde se budou konat různé akce a degustace. Zaměříme se také na udržitelnost, což zahrnuje použití zelených střech a zapuštění některých staveb do terénu.

Jaké plány tam máte s výrobou vína?

Samotné vinice leží v oblasti s ideálními klimatickými podmínkami pro pěstování hroznů a naším cílem je neustále zvyšovat kvalitu vyráběných vín. Tímto směrem chceme i nadále rozvíjet naše investice do výroby a do pěti let doufáme, že zdvojnásobíme počet našich odrůdových vín. Jsme přesvědčeni, že náš nový resort přiláká návštěvníky nejen z domácího trhu, ale i ze zahraničí, čímž se Zlati Grič stane významným místem na vinařské mapě Evropy. Naše vína budou k dostání nejen v regionu, ale také na expanzních trzích v Německu, Rakousku a České republice, kde jsme letos na jaře otevřeli na pražských Vinohradech vlastní vinárnu. Stavte se ochutnat...

David Hauerland

Pod jeho vedením skupina Fidurock vybuodovala portfolio realitních nemovitostí v hodnotě deseti miliard korun a spustila řadu dalších projektů, mezi které patří slovinské vinařství Zlati Grič nebo audio & cinema showroom Voix. Před založením Fidurocku pracoval na pozicích externího privátního bankéře v J&T, regionálního manažera pro franchising v UniCredit Bank a konzultanta v oblasti maloobchodu ve společnosti Jones Lang LaSalle.

Právě v Praze na Vinohradech se příběh vaší společnosti začal psát a dnes tam máte řadu nemovitostí, které jsou zpravidla památkově chráněné. Jak velké omezení to pro vás představuje?

Pokud správně rozumíte místu, kde rekonstrukci plánujete a představíte projekt s odpovídajícím respektem, tak nejsou památkáři překážkou. My jsme se to museli naučit, protože velká část našich domů se nachází právě v lokalitách pod památkovou ochranou. Nejnáročnější na tom všem je ale čas a neuvěřitelně zdlouhavé povolovací procesy, které jsou v České republice opravdu kritické. Pokud jde o zásahy do budov z důvodu instalací moderních technologií, tak s tím si umíme poradit. Většinou jsou to interiérová řešení, kde to problém není, ale pokud si EU vymyslí další pravidla, která developer nedokáže z technických důvodů splnit, budou muset změnit svůj přístup i památkáři. Jinak se nic nepostaví a staré budovy budou nadále chátrat.

Vidíte větší potenciál v bytech ke koupi nebo k pronájmu?

Potenciál má obojí. Velkým tématem posledních měsíců jsou hlavně ceny a potažmo dostupnost bydlení. Ceny nemovitostí jsou výsledkem mnoha faktorů. Poptávka je u nás stále mnohem vyšší než nabídka a povolovací procesy na nové projekty máme jedny z nejhorších na světě. Ceny stavebních prací za poslední roky vzrostly na dvojnásobek, pozemků je nedostatek, a když už se najdou, jejich cena je až několikanásobně vyšší, než byla před lety. Lidí ve stavebnictví se dlouhodobě nedostává a takto bych mohl pokračovat dlouho. Stále platí, že ti, kdo mají dostatečnou finanční hotovost a mohou si dovolit vzít hypotéku, by se neměli bát zadlužit a vlastní bydlení si pořídit. Pro všechny ostatní je vhodné nájemní bydlení, kterému osobně věřím a sám v nájmu bydlím. Praha má dlouhodobý deficit desítek tisíc bytů a poptávka po kvalitním nájmu je stabilní, a na tom se v následujících letech moc nezmění.

Kromě činžovních domů má Fidurock v portfoliu také developer-

ské projekty nebo retailové parky. Jaké příležitosti vidíte v těchto oblastech?

Celá naše nemovitostní investiční skupina Fidurock stojí na dvou hlavních nohách a pro větší stabilitu postupně přidáváme ještě nohu třetí. Tou první je systematické budování nájemního bydlení v podobě vlastních činžovních domů. Druhou je silné portfolio retailových parků v České republice a na Slovensku, které jsme v listopadu rozšířili o nový park v Prostějově za více než půl miliardy. A třetí nohou je vlastní development. V říjnu jsme uvedli do prodeje projekt Near v Praze na Palmovce a další developerské projekty oznámíme v průběhu roku 2026.

Jakým způsobem vlastní projekty financujete a jak funguje váš fond?

Naše projekty financujeme kombinací vlastního kapitálu, bankovního financování a s pomocí externích investorů. Jak už jsem zmínil, zaměřuje se na budování nájemního bydlení v Praze a v Brně, což je segment s nižší citlivostí na tržní výkyvy a stabilní poptávkou. Právě na nájemní bydlení jsme v roce 2024 založili vlastní fond, který je otevřený široké veřejnosti a může do něj investovat každý od dvou set korun měsíčně. Fond cílí na dlouhodobé výnosy kolem 6–9 % ročně, což představuje konzervativní přístup k investování, který zajišťuje zajišťuje investorům udržitelnost jejich portfolií.

Vedle portfolia nemovitostí podnikáte také v oblasti audiotechniky. Jaký je příběh vaší firmy Voix?

Voix jsme založili před osmi lety, protože jsme vnímali díru na trhu v oblasti lifestyleho Audio/Video a Smarthome segmentu. Na trhu byla spousta showroomů se skvělým nábytkem, osvětlením apod., ale skvělé, dobře vypadající audio prezentované v reprezentativních prostorech v Praze nebylo možné najít. Proto jsme v centru Prahy vytvořili showroom, který se stal místem, kde se umění setkává s vášní pro hudbu a kde zvuk dotváří atmosféru a charakter prostoru. Hudba je nedílnou součástí našich domovů, komerčních prostor, restaurací a dalších

veřejných míst – bez ní by byl náš život neúplný. Navíc jako developer dokážeme využít synergie s Voix.

Jak?

Jejich profesionálové nám řeší chytré domácnosti či ozvučení domácností. Ve Voix se zaměřujeme na špičkový zvuk a sofistikovaná smart-home řešení. Velmi úzce proto spolupracujeme s architekty, designéry a developery. Chytrá řešení je možné instalovat i do starších nemovitostí, ale pochopitelně je nejlepší, když se vše řeší při rekonstrukci nebo samotné výstavbě. Umíme zákazníkům nabídnout nejpokročilejší technické vychytávky, kdy se vám například celá místnost po stisku jednoho tlačítka promění na vlastní kinosál s dokonalým prostorovým zvukem, a přitom v místnosti nestojí jediná reprobedna. Abychom byli schopni ukázat tato řešení i v praxi, vytvořili jsme letos na podzim v showroomu Voix unikátní smart-home místnost. Vidět neviditelné ozvučení ve zdech je zajímavé nejen pro laiky, ale i profesionály ●

Voix

