

## Téma

### Rekord: V ČR loni dokončeno 1,1 milionu m<sup>2</sup> hal, spekulativní výstavba vzrostla na 40 %



V ČR bylo v roce 2022 dokončeno přes 1,1 milionu čtverečních metrů průmyslových a skladových prostor, což představuje 121% růst oproti roku 2021 a největší roční objem. Ve 4. čtvrtletí 2022 bylo dokončeno 167 300 m<sup>2</sup> ve 12 průmyslových parcích, meziročně o 10 % více, mezičtvrtletně o 66 % méně. Pokles byl způsoben tím, že v 3. kvartále bylo dokončeno 187 000 m<sup>2</sup> distribučního centra Amazonu u Kojetína a zároveň několik budov s plánovaným dokončením do konce roku 2022 se posunulo na 1. čtvrtletí 2023. Plocha hal dosáhla celkem 10,8 milionu m<sup>2</sup> a do konce 1. čtvrtletí 2023 překoná 11 milionů. V nejnovější analýze to oznamuje Industrial Research Forum (IRF), jehož členy jsou CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield a JLL.

Největší dokončenou halou ve 4. kvartále je budova o celkové velikosti 39 200 m<sup>2</sup> v industriálním parku Olomouc a v době dokončení byla celá pronajata nezveřejněné společnosti ze sektoru logistiky. Druhá největší dokončená budova se nachází v D2 Logistics Parku (22 000 m<sup>2</sup>), hala byla plně pronajata společnosti zaměřené na automobilový průmysl.

### Rekordní industriál, oživení kanceláří, jen ty byty

Vážené čtenářky a čtenáři,

v našem časopise nečtete nářky, jak je nyní po prezidentských volbách někde zvykem, ale nejnovější důležité informace ze světa stavebnictví a realit. Výstavba industriálních a logistických budov láme rekordy a v letošním roce by již celková plocha mohla přesáhnout 12 milionů čtverečních metrů. Rekordně nízká je také neobsazenost, takže prostor pro další růst zde rozhodně existuje. Také výstavba kancelářských prostor ožívá a v letošním roce má být dokončeno skoro dvakrát více ploch než v loňském roce.

Živo je rovněž v dopravní infrastruktuře, modernizují se tratě i další desítky nádražních budov. Pokračují též přípravy 25 kilometrů dlouhého Berounského tunelu, který má být chloubou nové trati z Prahy do Berouna. Další analýza rezidenčního trhu potvrzuje propad prodejů a brždění cenového růstu či stagnaci, plošná cenová redukce se však zatím neočekává vzhledem ke zdražování vstupů a předpokládanému růstu zájmu o nové byty po poklesu hypotečních sazeb.

Petr Bayer, šéfredaktor

Na konci 4. čtvrtletí 2022 bylo ve výstavbě 1,2 milionu m<sup>2</sup> prostor, což představuje 4% růst oproti předchozímu čtvrtletí a o 7 % meziročně. Přibližně 26 % z nich se nachází v Karlovarském kraji, dalších 15 % v Plzeňském kraji a 12 % v Jihomoravském kraji. V posledním čtvrtletí byla zahájena nová výstavba hal o celkové ploše 213 200 m<sup>2</sup>. Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě bez předem zajištěného nájemce vzrostl na 40 %. „V roce 2023 očekáváme dokončení více než milionu m<sup>2</sup>, v takovém případě do konce roku 2023 přesáhne celková velikost 12 milionů,“ uvádí IRF.

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací v posledním čtvrtletí 2022 dosáhla 354 000 m<sup>2</sup> a ve srovnání s předchozím čtvrtletím klesla o 27 %. Oproti 4. čtvrtletím 2021 se snížila o 45 %. Podíl renegociací činil 35 %, v předchozím čtvrtletí 27 %. Čistá poptávka čítala 231 300 m<sup>2</sup> a klesla o 35 % mezičtvrtletně a o 48 % meziročně. Největší podíl na nové poptávce měly společnosti zabývající se výrobou, tyto firmy tvořily 59% podíl z celkového objemu. Následovány byly logistikou, která tvořila 31 %, a na posledním místě se umístily firmy z distribuce s 10 % podílem. Čistá realizovaná poptávka ve 4. kvartálu 2022 je nejmenší zaznamenanou hodnotou od 3. čtvrtletí 2020, kdy bylo nově pronajato pouze 165 600 m<sup>2</sup>. Za celý rok hrubá poptávka přesáhla 2,2 milionů m<sup>2</sup>, klesla o 10 % vůči roku 2021, ale vzrostla o 45 % ve srovnání s rokem 2020.

Největší novou transakcí ve 4. čtvrtletí 2022 byl pronájem v Industrial Parku Rosice o velikosti 17 000 m<sup>2</sup>, který podepsala nezveřejněná firma. Druhou největší transakcí byl předpronájem v Parku České Budějovice, kde si Taconova Production pronajala halu o velikosti 10 500 m<sup>2</sup>. Třetím se stal předpronájem v Parku Ústí nad Labem, kde si společnost z automobilového sektoru pronajala halu o velikosti 10 200 m<sup>2</sup>. Největší renegociace (60 600 m<sup>2</sup>) byla uzavřena v industriálním parku Lovosice, kde FM Logistics podepsala prodloužení smlouvy. Na trhu se uskutečnilo i několik větších transakcí, které jsou důvěrné.

Na konci 4. čtvrtletí 2022 dosáhla neobsazenost 1,18 %. S ohledem na probíhající krizi to prokazuje odolnost českého průmyslového trhu. Jde o malý čtvrtletní růst o 26 bazických bodů a meziroční pokles o 10 bodů. Celkově je na trhu 127 100 m<sup>2</sup> prostor k nastěhování. Neobsazenost v Praze a okolí se od 2. čtvrtletí 2021 se drží na téměř nulové úrovni.

Nejvyšší dosahované nájemné (tzv. prime headline) dosáhlo ve 4. čtvrtletí 7,5 – 7,9 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Speciální nabídky zejména v Praze začínají na 8,5 eur. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nyní roste nájemné rychleji a pohybuje se okolo 6 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Nájemné za kancelářské vestavky dosahuje 9,5 – 12,5 eur, servisní poplatky 0,65 – 1 eur/m<sup>2</sup>/měsíc.

**Tento prostor můžete využít  
pro Vaši reklamu již od 49Kč/cm<sup>2</sup>**

## Na sever od Prahy rostou nové haly o rozloze 50 tisíc m<sup>2</sup>, první bude hotova v březnu



Developer dokončuje v průmyslově-logistickém parku na sever od Prahy u dálnice D8 výstavbu nové haly o rozloze 32 tisíc čtverečních metrů, jež bude hotova letos v březnu. Druhá hala s rozlohou 20 tisíc m<sup>2</sup> bude dokončena v srpnu 2023. Developer nabídne nové prostory v lukrativní oblasti, která se dlouhodobě potýká s převyšující poptávkou po moderních a udržitelných prostorech pro podnikání. Developer reaguje rozšířením Parku Prague North na silnou poptávku v Praze a blízkém okolí pro firmy z oblasti logistiky, e-commerce a lehkého průmyslu. Pustil se do výstavby bez předem domluvených nájemců. „Reagujeme na dlouhodobě vysokou poptávku po prémiových průmyslově-logistických prostorech třídy A v Praze a okolí, kde se již nové prostory tohoto typu v následujících letech nabízet nebudou,“ říká obchodní ředitel CTP pro ČR Jakub Kodr.

Obě budovy developer staví, aby byly maximálně udržitelné, přičemž cílí na dosažení nulové uhlíkové stopy. Haly aspirují na nejvyšší certifikaci BREEAM New Construction Outstanding. Při stavbě byly používány recyklované materiály, jako například kamenivo, materiály s certifikací FSC či EPD. Při výstavbě byl přítomen biologický dozor a probíhala ochrana živočichů. Nová budova D8.7B bude disponovat automatizovanými LED svítidly, energeticky úspornými zařízeními, nízkoemisními zdroji topení, exteriérovými roletami, střešními fotovoltaickými panely či nádrží na dešťovou vodu pro splachování. Dále bude vynikat zelenou fasádou. V okolí je plánovaná výsadba květin a stromů, retenční nádrž pro život vodních živočišných druhů a broukoviště, ještěrkoviště nebo UV fólie na oknech bránící nárazu ptáků.

„Naším dlouhodobým cílem je vytvořit v této lokalitě vysoce moderní a udržitelnou obchodní a logistickou zónu pro české a mezinárodní společnosti a přispět tak k rozvoji lokality a k vyšší životní úrovni obyvatel v přilehlých obcích a městech Středočeského kraje,“ dodává generální ředitel CTP pro ČR David Chládek.

CTPark Prague North je umístěn 20 kilometrů severně od Prahy a poskytuje dálniční dostupnost do centra hlavního města a na německé hranice po dálnici D8 (E55) (Praha – Drážďany) a také na mezinárodní dálniční síť. Letiště Václava Havla je vzdáleno 30 minut.

## V novém parku u Českých Budějovic vyroste první hala o rozloze 20 000 m<sup>2</sup>



V Českých Budějovicích na pozemku přes 490 čtverečních metrů začala růst první hala o velikosti 10 000 m<sup>2</sup> na míru pro společnost Taconova a 9500 m<sup>2</sup> spekulativně. Taconova, výrobce vybavení pro vytápěcí a chladicí řešení a sanitární techniku, v regionu působí více než 25 let a nově pronajme 9240 m<sup>2</sup> průmyslových a 1240 m<sup>2</sup> kancelářských prostor. Dokončení je plánováno na listopad 2023.

Taconova využije halu pro skladování a lehkou výrobu. Stavba počítá se zavedením udržitelných řešení, úsporou energií a omezením provozních nákladů. Plánována je zelená fasáda a park bude vybaven tepelnými čerpadly a solárními panely s cílem omezit uhlíkovou stopu na minimum. Na pozemku v první fázi může vzniknout až 80 000 m<sup>2</sup> a v druhé fázi dalších 151 798 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy.

„Park České Budějovice je rozlohou naším největším projektem v regionu, stavební povolení na první a druhou halu je vyřízeno a na další projekty máme územní rozhodnutí. Celkem můžeme v první fázi postavit pět hal o rozloze 80 000 m<sup>2</sup>. Spekulativně připravované prostory, které budou k dispozici od listopadu 2023, jsou tak pouze prvním krokem k rozvoji této lokality,“ říká ředitel obchodu Garbe v ČR a na Slovensku Martin Stratov.

„Garbe nás zaujala strategií, která je zaměřená na vysokou kvalitu a udržitelnost budov, spojenou s úsporou energií a nízkými provozními náklady. Tento přístup nám přináší jak ekonomické, tak ekologické výhody. Zároveň jsme pro náš růst hledali místo, které bude blízko našeho stávajícího působiště,“ dodal generální manažer Taconova v ČR Martin Marek.

„Tato transakce je dalším potvrzením zvýšené poptávky výrobců komponent pro tepelná čerpadla a solárních panelů po výrobních a skladových prostorách,“ komentuje vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v realitně-poradenské společnosti CBRE Jan Hřivnacký.

Park se nachází u Českých Budějovic v Boršově nad Vltavou 90 kilometrů od Lince a 150 kilometrů od Prahy. Kromě silničního napojení na klíčové dálniční tahy se 3 kilometry od pozemku nachází také letiště České Budějovice.

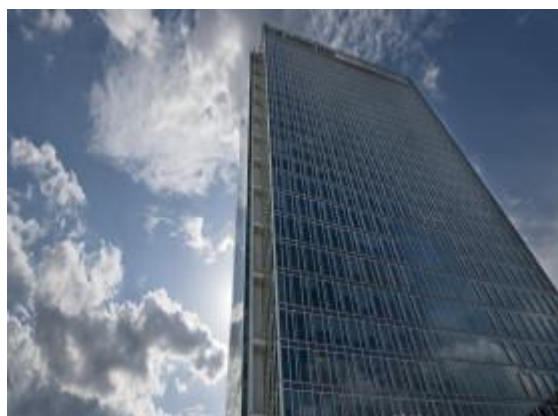
**„Drž se obchodu s lidmi, kteří inzerují v novinách, neboť to je znamení,  
že jsou to lidé moudří a na nich neztratíš!“**

*Benjamin Franklin*

## Kanceláře

### V Praze se staví 185 tisíc m<sup>2</sup> kanceláří, letos má být dokončeno

### 130 tisíc m<sup>2</sup>



V Praze je ve výstavbě téměř 184 900 čtverečních metrů kancelářských ploch, letos se očekává oživení s plánovaným dokončením téměř 130 000 m<sup>2</sup>. V roce 2022 bylo dokončeno 75 400 m<sup>2</sup>, meziročně o 35 % více, ale vzhledem k 10letému průměru o 42 % méně. V roce 2024 se předpokládá propad na úroveň roku 2021, protože v 2. druhém pololetí 2022 nebyla zahájena výstavba nebo rekonstrukce žádné nové budovy. V nejnovější

zprávě to uvádí Prague Research Forum (PRF), jehož členy jsou CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank a Savills.

Celková velikost kancelářských ploch v Praze ke konci roku 2022 činila 3,8 milionu m<sup>2</sup>. Ve 4. čtvrtletí byla dostavěna pouze první budova komplexu Smíchov City Na Knížecí (8300 m<sup>2</sup>). V 1. pololetí byla zahájena výstavba 58 800 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s plánovaným dokončením převážně v roce 2024. Celková nabídka volných ploch k podnájmu dosáhla ve 4. čtvrtletí 71 300 m<sup>2</sup>, což je meziročně o 9 % méně.

Celková hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací a podnájmu dosáhla ve 4. čtvrtletí 2022 celkem 153 200 m<sup>2</sup>, což představuje 12% mezičtvrtletní růst, oproti stejnému období předchozího roku je to 45% růst. Největší poptávka byla v Praze 4 (41 %), Praze 8 (22 %) a Praze 1 (14 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována technologickými společnostmi (37 %) a finančními institucemi (10 %).

Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 35 % z celkové hrubé realizované poptávky, předpronájem nových kanceláří ve výstavbě byl pouze 5 %. Majoritní podíl měly renegociace, a to téměř 58 %. Podnájmy pronajatých prostor představovaly necelá 2 %. Hrubá poptávka za rok 2022 vzrostla meziročně o 43 % a dosáhla 551 500 m<sup>2</sup>. Nejvíce prostor se pronajalo v Praze 4 (30 %) a Praze 8 (23 %). Největší zájem byl od nájemců v technologiích (28 %), financí a farmacie (obojí s podílem 10 %).

Největšími transakcemi 4. čtvrtletí 2022 bylo obnovení nájmu O<sub>2</sub> na Brumlovce Gamma (29 000 m<sup>2</sup>) a Expedia na Corso Courtu (7300 m<sup>2</sup>). Nejvýznamnější novou transakcí byl pronájem Generali na Brumlovce Beta (5500 m<sup>2</sup>).

Čistá absorpce vyjadřující změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období v porovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla o 10 100 m<sup>2</sup>. Celoroční absorpce dosáhla 73 300 m<sup>2</sup>.

Neobsazenost kanceláří lehce klesla ze 7,8 % ve 3. čtvrtletí na 7,7 % ve 4. čtvrtletí. Celková rozloha volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhla 293 600 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (60 900 m<sup>2</sup>) a Praze 5 (54 800 m<sup>2</sup>). Nejméně neobsazené plochy je v Praze 10 (9600 m<sup>2</sup>) a Praze 2 (10 700 m<sup>2</sup>), které však patří mezi malé trhy dle celkového objemu kanceláří. Nejvyšší neobsazenost byla v Praze 3 (23,8 %) a Praze 9 (17,6 %), nejnižší v Praze 8 (4,8 %) a Praze 7 (5,0 %).

Nejvyšší dosahované nájemné ve 4. čtvrtletí 2022 bylo v porovnání s předchozím čtvrtletím stabilní a pohybovalo se v rozmezí 26 – 26,5 eur za m<sup>2</sup> na měsíc v centru města, 17,5 – 18 eur ve vnitřních a 15 – 16,00 eur ve vnějších částech města. Rostoucí ceny stavebních prací se kromě nájemného promítají také do nabídek příspěvků na kancelářské vestavby, případně jiných pobídek.

## Dopravní infrastruktura

### Přestavba trati z Litoměřic do Ústí nad Labem má stát 7,6 mld. Kč



Za dva roky by měla začít přestavba významné nákladní tepny po pravém břehu řeky Labe z Litoměřic do Ústí nad Labem-Střekova. Správa železnic vybrala zhotovitele dokumentace pro společné územní a stavební řízení, jimiž se staly Sudop Praha se společníkem Strabag Rail. Přestavbou projde úsek o délce přibližně 25 km, přínosem pro cestující bude výstavba nových nástupišť a bezbariérových přístupů ve všech stanicích

a zastávkách. Předpokládané celkové náklady stavby dosahují 7,6 miliardy korun, realizace prací by měla proběhnout v letech 2025 až 2028.

Hlavním cílem stavby je rekonstrukce traťového úseku Ústí nad Labem-Střekov – Litoměřice dolní nádraží ve stávající stopě pro současné a výhledové potřeby osobní a nákladní železniční dopravy. Ve stanici Velké Žernoseky se postaví podchod, který bude zajišťovat mimoúrovňový přístup k nově vybudovanému ostrovnímu nástupišti. Ve stávající stanici Sebužín budou zrušena nástupišť, v příznivější poloze k centru obce dojde k výstavbě nové zastávky s názvem Sebužín-Církvice. Na zastávkách Libochovany a Litoměřice město se zrenovují nástupišť.

V celém traťovém úseku se provede rekonstrukce, případně přestavba vybraných mostů a propustků, modernizací projdou také tři železniční přejezdy. Mezi stanicemi Velké Žernoseky a Sebužín je navržena nová odbočka Kalvárie, která umožní vlakům přejíždět z jedné koleje na druhou a operativně tak reagovat na aktuální provozní situaci. Ve vybraných stanicích dojde k prodloužení kolejí pro nákladní vlaky o délce 740 m. Součástí prací bude i rekonstrukce zabezpečovacího zařízení v mezistaničních úsecích i ve všech stanicích.

## Renovace nádražních budov letos stoupnou na 2,5 miliardy Kč



Správa železnic letos na renovace dalších desítek nádražních budov vydá přibližně 2,5 miliardy korun, o 200 milionů Kč více než loni. Celkem za šest let zrekonstruovala již 320 objektů. V průběhu letošního roku by měla odstartovat například obnova nádražních budov ve stanicích Ostrava-Vítkovice, Jaroměř, Letohrad, Hodonín, Hlinsko v Čechách, Střelice, Senice na Hané či Jindřichov ve Slezsku.

Mezi nejvýznamnější projekty, které se loni dokončily, patří oprava fasády Fantovy budovy na hlavním nádraží v Praze nebo rekonstrukce budovy v Havířově. Upravených prostor se dočkali také cestující ve stanicích Veselí nad Lužnicí, Roztoky u Prahy, Čerčany, Přeštice, Hradec Králové hl. n., Úpořiny, Vimperk, Prachatice a Holešov. Hotovo je i v Horšovském Týně, Trutnově, Mníšku u Liberce, Nové Pace, Velvarech, Štamberku, Hostinném nebo Mořkově.

Během loňského roku pokračovaly významné renovace památkově chráněných nádražních budov v Plzni, Českých Budějovicích a Pardubicích. Pracovalo se také na opravě interiérů pražské Fantovy budovy. „Pokud všechno půjde podle plánu, veřejnosti prostory představíme letos na podzim. Pro cestující vznikne nová kavárna a také business lounge,“ líčí generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda.

Během roku pokračovala také přestavba nádraží v Berouně, Vsetíně, Písku, Tachově, Moravském Berouně, Podbořanech, Bohosudově, Kostelci u Jihlavy, Adamově, Šakvicích či Babicích nad Svitavou. Od podzimu mohou cestující v příměstské dopravě využívat i nové prostory v Praze-Vysočanech, kde vznikla nová odbavovací hala. Pracuje se i na přestavbě stanice, především na výstavbě 2 zbývajících nástupišť.

Významná rekonstrukce historické nádražní budovy loni odstartovala ve stanici Teplice v Čechách. První etapa se soustředí na obnovu střechy, celé fasády a 1. nástupiště. Nové objekty se začaly stavět v Aši, Chodově a pražském Radotíně. Stavební práce se zahájily rovněž v Sokolnicích-Telnici, Bílině, Benešově nad Ploučnicí, Krásné Lípě, Světlé nad Sázavou, Karviné hl. n., Rožnově pod Radhoštěm, Rybníšti, Jablonném nad Orlicí, Bystřici (na Třinecku) a Třebovicích v Čechách.

## Ve stanici Praha-Radotín vznikla nástupiště, nová hala bude otevřena koncem roku



Postupující rekonstrukce stanice Praha-Radotín, která probíhá v rámci optimalizace trati z Prahy-Smíchova do Černošic s předpokládanými náklady 3,67 miliardy Kč, umožnila nyní otevřít pro cestující další část. Mohou využívat dvě nová nástupiště, v závěru letošního roku bude otevřena nová nádražní budova. Půjde o jednopodlažní objekt s halou pro cestující, pokladnami, veřejnými toaletami a doplňkovými komerčními prostory.

V rekonstruované stanici Praha-Radotín se v závěru loňského roku otevřely pro veřejnost oba podchody. První se nachází u ulice Na Betonce, stejně jako druhý podchod umožňuje rovněž přístup do Vrážské ulice. S dnešním zprovozněním dvou nových nástupišť se v nich současně otevřely také příslušné výstupy.

Cestující v Radotíně mohou nyní využívat tři nástupiště s celkem pěti nástupními hranami. Vyšší kapacitu stanice a konec omezení pro vlaky pak zajistí aktivace zabezpečovacího zařízení, ke které dojde 14. února. Investiční akce s názvem Projekt je spolufinancován EU z Nástroje pro propojení Evropy (CEF).

## Geotechnický průzkum pro Berounský tunel má stát 280 mil. Kč



Správa železnic pokračuje v přípravě novostavby trati Praha-Smíchov – Beroun. Pro získání informací o geologické stavbě a geotechnických vlastnostech horninového prostředí v místech budoucího Berounského tunelu o délce 24,7 kilometru vyhlásila výběrové řízení na zhotovení



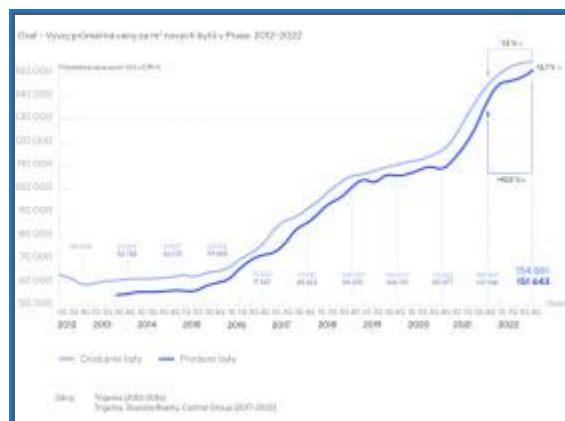
inženýrskogeologického průzkumu. Tento krok přispěje ke snížení geotechnických rizik při samotné výstavbě tunelu.

Zakázka je koncipována jako rámcová dohoda na celý podrobný geotechnický průzkum s předpokládanou celkovou hodnotou 278 milionů korun. Na základě rámcové dohody a zpracovaného projektu průzkumných prací bude Správa železnic zadávat vybranému dodavateli jednotlivé dílčí zakázky podle aktuálních potřeb a finančních možností.

Berounský tunel bude nejvýznamnějším stavebním objektem na novostavbě trati mezi Prahou a Berounem. Umožní odklon dálkové dopravy ze stávající trati podél Berounky, díky rychlosti až 200 km/h navíc výrazně zkrátí dobu cestování z metropole na západ Čech.

## Rezidenční trh

### Analýza: Ceny nových bytů v Praze loni vzrostly o necelých 10 %, v závěru již stagnovaly



Nabídkové i prodejní ceny nových bytů v Praze ve 4. čtvrtletí 2022 rostly meziročně o téměř 10 %, mezikvartálně šlo ale o stagnaci resp. minimální růst. Za celý rok 2022 prodeje činily 3100 bytů, oproti roku 2021 jde o zhruba 60% propad prodejí. V posledních třech měsících loňského roku se v Praze prodalo 550 nových bytů. Vyplyvá to ze společné tržní analýzy společností Trigema, Skanska a Central Group.

Nabídkové ceny nového bydlení v Praze v posledním kvartále loni meziročně vzrostly o více než 7 %, průměrná cena dosáhla 154 881 Kč/m<sup>2</sup>. Mezikvartálně však jde o stagnaci resp. růst 0,5 %. Prodejní ceny nových bytů vzrostly meziročně o téměř 10 % z 137 946 Kč/ m<sup>2</sup> na 151 643 Kč/m<sup>2</sup> v posledním čtvrtletí 2022, mezikvartálně o 2,5%. Plošnou redukcí cen nového bydlení nelze očekávat ani v letos, ceny stavebních materiálů loni roste i o desítky procent během jediného měsíce.

„Investoři a developeři se potýkají se zvýšením finančních nákladů, ve kterém se promítá skokové zdražení některých stavebních materiálů, prací a energií. Trojnásobně vzrostly i úrokové sazby. Vyšší jsou ceny pozemků, finanční a režijní náklady spojené s přílišnou byrokracií a příliš pomalými povolovacími procesy, na trhu je nedostatek lidských zdrojů ve stavebnictví. To všechno už investor v rámci výstavby hodně pocítí, a to je zároveň i hlavním důvodem, proč nelze čekat plošné snižování cen nových bytů,“ míní předseda představenstva investiční skupiny Trigema. Marcel Soural. Případná

redukce cen se může dotknout zejména secondhandových nemovitostí, a to většinou nižšího standardu, například v panelových domech nebo méně atraktivních lokalitách.

Pokles prodejů v loňském roce prakticky kopíruje křivku poklesu hypoték. Za výrazným propadem zájmu o hypotéky stály především rychle rostoucí úrokové sazby - zatímco na začátku roku 2022 se průměrná sazba u nových hypoték pohybovala těsně nad hranicí 3 %, v listopadu to bylo již okolo 6 %. Do hry čím dál více vstupují také velmi přísná pravidla pro zisk hypoték.

„Zájem o nové bydlení je stále a nových bytů je na trhu dlouhodobě nedostatek. Lidé ale nyní při velmi drahých hypotékách a celkové nejistotě odkládají nákupní rozhodnutí. A to v posledním roce zásadně zpomalilo prodeje. Určité oživení trhu ale očekáváme už v jarních měsících. Zásadní oživení trhu očekáváme v příštím roce, kdy by se už úroky hypoték mohly snížit k 3 % ročně. To už by měsíční splátky hypotéky mohly být i nižší než nájemné,“ líčí šéf Central Group Dušan Kunovský.

V Praze bylo na konci loňského roku volných 5100 nových bytů, což je téměř stejné číslo jako na konci roku 2020. Mezikvartálně jde o zhruba 8,5% růst, v porovnání s loňským rokem je nyní nabídka vyšší o 79 %.

„V posledním čtvrtletí se na trh dostalo pouze 950 nových bytů, a to je druhý nejhorší kvartální výsledek od roku 2017. Na konci roku se nabídka ustálila na dlouhodobém průměru, pro potřeby metropole je však stále nedostatečná. Bytů se nadále povoluje velmi málo. Zatímco v roce 2021 se mohla rozběhnout výstavba téměř 10 tisíc jednotek, za minulý rok to bude zhruba o polovinu méně,“ říká předseda představenstva Skanska Residential Petr Michálek.

**Podrobnosti čtěte [ZDE](#).**

## Regiony

### Nový autobusový terminál v Pardubicích bude otevřen letos v létě



První autobusy se přes nový terminál pro meziměstskou dopravu, který vyrůstá v sousedství hlavního nádraží v Pardubicích, projedou už v létě letošního roku. Výstavba terminálu B přijde na zhruba 126 milionů korun, většinu nákladů pokryje evropská dotace.

„Práce, které budou ještě následovat, zahrnují především zhotovení výjezdu linek MHD u Lidlu, jelikož výjezd u terminálu bude

vícsměrný. Celkem zde bude 8 nástupních a 8 odstavných míst, jedna plocha bude vyčleněna pro výstup cestujících. Řidiči budou mít zázemí uvnitř objektu, čekárna pro cestující bude součástí

modernizované nádražní haly. Projekt od začátku počítá s mobiliářem a dalšími prvky, v okolí terminálu bude doplněn vodní prvek, lavičky, připravuje se výsadba a nechybí ani kryté stání pro kola,“ líčí náměstek primátora Jan Hrabal.

„Město získalo na tuto stavbu evropskou dotaci přibližně 92 milionů korun, kterou bude čerpat prostřednictvím ITI Hradecko-pardubické aglomerace, zbývající náklady pokryje městský rozpočet. Bude možné sem přesunout provoz autobusového nádraží, které v současné době funduje u křižovatky U Marka,“ podotýká primátor Jan Nadrchal, s tím, že majitel pozemku pod stávajícím autobusovým nádražím již deklaroval rozhodnutí tuto plochu využít k nové výstavbě.

[www.Skypaper.cz](http://www.Skypaper.cz)  
*S nadsledem ve světě stavebnictví a realit.*