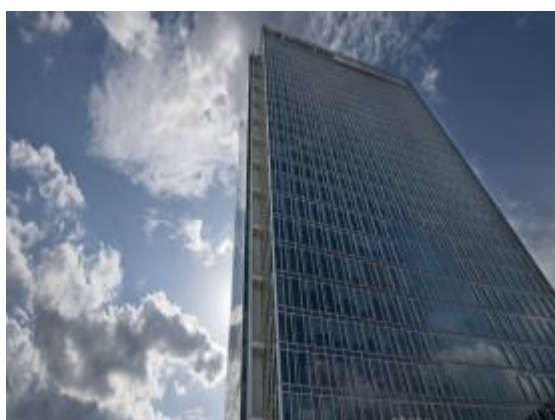


Téma

Objem realitních investic v ČR by mohl letos vzrůst o pětinu přes 1,5 mld. eur



Objem investic do komerčních nemovitostí v Česku v 1. čtvrtletí 2024 dosáhne přibližně 350 milionů eur a evropských investic 34 miliard eur. Na konci roku by mohl přesáhnout 1,5 miliardy eur a v Evropě asi 180 miliard. To by znamenalo výrazné oživení objemu investic o 19 resp. 22 % oproti 1,25 miliardám eur v ČR v roce 2023 a 149 miliardám eur v Evropě.

„Od začátku roku se objevilo mnohem více majitelů, kteří se rozhodli prodávat. Hlavním důvodem je, že se zastavuje růst úrokových sazeb, což přináší na trh větší míru jistoty. Spolu s tím se uskutečnilo dostatečné množství dalších transakcí, které poskytují jistotu ohledně současné úrovně cen, a také mezi investory převládá pocit, že trh již dosáhl dna,“ říká vedoucí investičního oddělení v Savills CZ & SK Fraser Watson.

Dosáhnout požadovaných výnosů z investic bylo v roce 2023 velmi obtížné, což podle analýzy vedlo k výraznému růstu výnosů napříč všemi realitními sektory. Očekávaný pokles sazeb centrálních bank však bude koncem letošního roku impulsem pro investiční aktivitu a od 2. poloviny roku 2024 přinese stabilizaci výnosů. Výnosy v ČR se

Brownfieldy se opět zelenají

Vážené čtenářky a čtenáři,

vždy mě (a věřím i vás) potěší, když se zchátralým lokalitám, kterých je u nás stále více než dost, vdechne nový život a znovu začnou sloužit svému novému poslání. Dnes se tak dočtete o proměně opuštěného továrního areálu v srdci Jeseníků na horské byty nebo ruin v Ústí nad Labem na nový průmyslový a logistický park. Každý takový počín je chvályhodný a jen doufejme, že další budou přibývat. Rádi vás o tom budeme nadále informovat.

Dozvíte se také novinky z rezidenčního trhu, kde se chystá velký projekt v Praze – Hostivaři, i o renovacích památek. Konkrétně jde o pokračování rekonstrukce historické Šlechtovy restaurace v Praze nebo starobylé rozlehlé nádražní budovy v Teplicích v novorománském slohu z poloviny 19. století či o sto let mladší „kolegyně“ v Lovosicích.

Petr Bayer, šéfredaktor



budou v průběhu roku 2024 držet na stávající úrovni, přičemž prognóza výnosů pro prémiové kancelářské nemovitosti zůstává na 5,25 %, prémiové průmyslové nemovitosti 5,25 % a prémiové maloobchodní nemovitosti 6,5 %.

„Na trhu panuje jistá míra důvěry, že se ceny již pravděpodobně ustálily. Myslím si, že strach z propánutí příležitosti se v roce 2024 pravděpodobně opět vrátí na trh patrně v 2. a 3. čtvrtletí, protože investoři uvidí, že ostatní vyvíjejí větší aktivitu, což je přiměje k návratu na trh,“ míní Watson.

„Vzhledem k tomu, že se začíná zmenšovat rozdíl v cenových očekáváních kupujících a prodávajících předpokládáme, že od 2. poloviny roku 2024 budeme svědky postupného oživení investiční aktivity. Logistické a multifunkční nemovitosti zůstanou v tomto roce v Evropě preferovanými třídami aktiv. Roste také zájem o maloobchodní nemovitosti a vzhledem k nedávným úpravám cen registrujeme také stále více poptávek investorů po kancelářích,“ dodává vedoucí oddělení evropských kapitálových trhů v Savills Tristram Larder.

Brownfieldy

V Ústí nad Labem vyrostou nové skladové haly o ploše 30 tisíc m²



V průmyslovém parku Ústí nad Labem City se zahajuje po předání prvního objektu do provozu výstavba dalších dvou skladových hal. Budova B se připravuje pro českou logistickou společnost RTR-Transport a Logistika, která bude mít v pronájmu 10 787 m² skladových a kancelářských prostor z celkových více než 29 000 m². Nová hala bude realizována ve stupni zelené certifikace BREEAM Very Good. Plánovaný termín dokončení je ve 4. čtvrtletí letošního roku.

Vzhledem k blízkosti k zákazníkům a dálnice D8 z Prahy do Drážďan se park hodí zvláště pro logistiku poslední míle. Expanze firem do této oblasti vytvoří desítky nových pracovních míst. „Hala podstatně zvýší objem naší nabídky logistických služeb v regionu, kde již dlouhodobě provozujeme logistické centrum v městské části Krásné Březno,“ říká jednatel RTR-Transport a Logistika Pavel Kříž.

V Parku Ústí nad Labem City, který je postupně budován na brownfieldu nedaleko centra města, vznikají na celkové ploše téměř 11 hektarů celkem 3 haly s více než 52 000 m² pronajimatelných ploch. V současné době je dokončená a plně obsazená hala „A“ společnostmi Exyte Technology a Bosal Aftermarket Europe. Ve výstavbě jsou souběžně haly B a C, které nabídnou více než 29 000 m² pronajimatelných ploch. Budova bude mít části fasády osázené zelení. V rámci parku byla zrealizována retenční nádrž udržující stálou hladinu vody, doplněnou o hmyzí hotel.

Ze zchátralého továrního areálu v Jeseníkách vznikají horské byty



Z nevyužívané továrnícké vily v Loučné nad Desnou v chráněné krajinné oblasti Jeseníků vzniklo v centru obce 26 horských bytů jako první etapa revitalizace tamních zchátralých průmyslových areálů. Lokalita láká nejen okolní přírodou, ale také jedinečnými architektonickými prvky prvorepublikové budovy. V další fázi projektu se plánuje revitalizace zbývajících průmyslových území.

Objekt nabízí byty 1+kk až 3+kk,

včetně mezonetů, rezervováno je již přes polovinu z nich. K dispozici bude dětské hřiště, venkovní posezení s grilem, saunovací kabiny. Developer plánuje obnovu přilehlé malé vodní elektrárny, která má pokrýt značnou část spotřeby energie v areálu. Kromě toho budou mít rezidenti a návštěvníci areálu k dispozici sdílený elektromobil a nabíjecí stanici.

Před dokončením je také rekonstrukce Vilky Rejhotice, kde vznikají bytové jednotky s vlastním pozemkem. Obě budovy jsou součástí horního areálu obce, ve spodní části má vzniknout moderní centrum. V současné době stojí na místě ruiny starých továrních hal. Po revitalizaci vznikne bydlení nebo volnočasové centrum s wellness zázemím. Součástí bude také kavárna, restaurace či prodejna regionálních potravin. „Chceme propojit horní a dolní část obce. Naším záměrem není stavět gigantická střediska na zelené louce. Naopak chceme zachovat původní zástavbu v souladu přírodou a krajinou,“ říká spoluzakladatel realitní a investiční skupiny Salutem Group Jaroslav Ton.

Realizace další etapy potřebuje změnu územního plánu, o které se jedná s vedením obce. Ve spolupráci se samosprávou se připravuje regulační plán, který definuje podrobné podmínky pro využití pozemků. „Vedení obce vnímá naši iniciativu se stanovením regulačního rámce pozitivně. Za současného stavu totiž mohou na místě vyrůst pouze průmyslové továrny a výrobní haly, které mohou výrazně narušit charakter chráněné krajinné oblasti. Věřím, že všichni máme společný cíl a tím je rozvoj obce se zachováním unikátní atmosféry horské přírody,“ uzavírá Ton.

Rezidenční trh

Stavební práce dále zdražují, materiál již zlevňuje o jednotky procent



Stavební práce v únoru meziročně vzrostly o 1,6 procenta, naopak stavební materiál zlevnil o 1,9 %. Za celý loňský rok zdražily stavební práce meziročně o 6 procent, ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví o 3,8 %. V roce 2022 přitom ceny ve stavebnictví rostly dvojciferným tempem, stavební práce o 12,4 procenta a materiál o 20,7 %. Uvádí to aktuální data Českého statistického úřadu (ČSÚ).

Zdražování ve stavebnictví přispělo například k tomu, že se dostupnost vlastního bydlení v posledních letech výrazně zhoršila. Dalším negativním jevem byly rekordně drahé hypotéky, takže celý realitní trh citelně propadl. Například prodeje nových bytů v Praze byly loni podle statistik Ekospolu s 3650 jednotkami druhé nejhorší v historii, byt s růstem o 52 %, nejhorší byl rok 2022.

„Na drahé stavební práce a materiál doplácí hlavně malí stavebníci, kteří nemohou využít hromadných slev. Jakýkoli odklad zahájení stavby pro ně znamená rostoucí náklady, které mohou negativně ovlivnit dokončení celé stavby,“ komentuje generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Lepší pozici mají podle Korce velcí investoři, kteří se se stavební firmou snadněji dohodnou na příznivějších podmínkách. U rozsáhlé výstavby jsou nyní některé stavební firmy ochotné jít i na ceny, o kterých by ještě před časem nechtěly ani slyšet. „Předpokládám, že tento trend bude pokračovat. Počet stavebních zakázek klesá, takže boj firem o ty velké bude tvrdší. Očekávám proto, že u velkých zakázek nejen na bytovou výstavbu budou ceny v nejbližší době klesat. Vydělají na tom nejen kupci nových bytů, ale i uživatelé nově postavené infrastruktury,“ dodává.

**Tento prostor můžete využít
pro Vaši reklamu již od 49Kč/cm²**

V Praze - Hostivaři vyroste 800 bytů i mateřská škola



Osm stovek bytů a ateliérů vyroste v pražské Hostivaři nedaleko vlakového nádraží. Z první etapy projektu Ekocity Hostivař je prodáno už 80 % bytů, zahájen byl prodej druhé etapy. „Čtvereční metr vyjde o desítky tisíc korun levněji, než je celopražský průměr,“ říká generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Rezidenční projekt Ekocity Hostivař při ulici U továren tvoří 6 nízkoenergetických domů s celkem 724 byty a 80 ateliéry. K nim náleží

559 parkovacích stání. Zájemci si mohou vybírat z dispozic od 1+kk po 3+kk, ke každému bytu náleží buď balkon, terasa nebo předzahrádka. Součástí areálu bude také nová mateřská škola.

Ekocity Hostivař nabízí například plovoucí laminátové podlahy, plastová okna s šestikomorovým profilem či protipožární vstupní dveře 3. bezpečnostní třídy. „Všechny byty jsou vybaveny také rekuperací, díky které je zajištěn stálý přísun čerstvého vzduchu. Ten je filtrován a ohříván teplem odcházejícího vzduchu. Díky tomu jsou domy energeticky úsporné, majitelé na provozních nákladech ušetří,“ líčí Korec. V okolí bytového areálu se nachází mateřské, základní a střední školy, ordinace lékařů, veterinární stanice, plavecký areál, sportovní haly, obchodní centrum či golfové hřiště.

Památky

Rekonstrukce památkové pražské Šlechtovky má přesáhnout již 400 mil. Kč



Rada hl. m. Prahy odsouhlasila pokračování rekonstrukce Šlechtovky restaurace za 200 milionů korun. Objekt byl již rekonstruován v letech 2017 až 2020 s náklady přibližně 225,8 milionu Kč, dominanta pražské Stromovky však není provozuschopné podobě a je nutné zahájit další opravy této památky. Záměr musí ještě schválit zastupitelstvo, Praha poté vysoutěží nového zhotovitele, který práce dokončí.

„Museli jsme uvolnit dalších 200 milionů korun, protože předchozí městská rada už rozpočet stavby nejenom vyčerpala, ale i přečerpala. My jsme tak museli zahájit zcela novou investiční akci,“ říká náměstek primátora Jiří Pospíšil. Budoucím správcem objektu bude hlavní město.

V současné době objekt Šlechtovy restaurace nemůže být plně využíván, protože chybí restaurační část. Na 18 místností historického objektu bylo dokončeno pouze do fáze hrubé stavby, objekt přístavby je ve fázi hrubé stavby celý. Tyto prostory degradují a bez provozu a temperování budou dále chátrat. V budově vzniknou tři samostatné gastro provozy: restaurace, cukrárna a zahradní restaurace s výdejními okénky a výčepem. Součástí prací je také výstavba kolonády, altánu, sanace svahu nad budovou a stavba samostatného objektu WC, včetně přípojek.

Uvnitř stavby je zapotřebí doplnit příčky, vybudovat výtah a svislé rozvody vody a kanalizace. Dále se jedná o rozvody elektra, vzduchotechniky, měření a regulace, chlazení, topení (kotelna byla vybudovaná již v rámci první části), instalaci chladících jednotek a jednotek VZT, rozvaděčů, instalace koncových prvků, sanitárních zařízení, vybavení gastru a dopracování povrchů.

V objektu přístavby bude vzhledem ke změně provozu nutná i úprava ležatých rozvodů kanalizace. Stavba zahrnuje dále vybudování protihlukové zástěny na střeše západní přístavby, povrchové úpravy stávající opěrné zdi (přízdívka a koruna), realizaci proskleného zastřešení nad zásobovací rampou, kompletní rekonstrukci sklepů ve svahu (skladů), dále vybudování ocelových vyrovnávacích schodů a rampy na zásobovacím dvoře, a realizace zpevněných ploch (zásobovací dvůr) a sadových úprav u budovy. Upravena bude také přilehlá zahrada Kaštanka, vysázeno bude 25 kaštanů a upraven terén.

Shrnutí již provedených prací

V roce 2017 byl vybrán zhotovitel stavby Pracom s. r. o. a rekonstrukce začala, nicméně v roce 2020 musela být stavba ukončena kvůli vyčerpání zákonného limitu pro vícepráce. Vícepráce vznikly zejména nárůstem objemu restaurátorských prací a kvůli novým skutečnostem zjištěným při rekonstrukci, klientským změnám a také doplňováním projektové dokumentace. V říjnu 2020 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí pro dokončenou 1. část stavby, tzv. kulturní část.

Dokončená část zahrnuje kompletní sanaci a doplnění stávajících nosných konstrukcí, zastřešení zadního traktu, vybudování samostatné přístavby a realizaci veškerých přípojek budov. Dále byla provedena kompletní rekonstrukce hlavního historického sálu s obnovenou štukovou výzdobou a nově provedenými sedmi nástropními freskami znázorňujícími Olymp s antickými bohy. Součástí sálu je i barokní grotta – umělá jeskyně s lasturovým obkladem, oblázkovou dlažbou a novou kamennou kašnou, navrženou podle historického vzoru. Hotové jsou práce na plášti budovy, fasády, arkády v přízemí a restaurátorsky opravené pískovcové zábradlí.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

Rekonstrukce historického nádraží v Teplicích přišla na 325 mil. Kč



Správa železnic ukončila rekonstrukci památkově chráněného nádraží v Teplicích. Obnovou prošla fasáda a střecha objektu a také první nástupiště včetně litinového přístřešku. Stavba začala v srpnu 2022, celkové náklady dosáhly 325 milionů korun. Jde o 1. fázi rekonstrukce, druhá, která zahrne vnitřní prostory, je v přípravě.

Budova teplického nádraží slouží cestujícím již od roku 1858. „Jde o ojedinělou ukázkou novorománského slohu na české železnici. Proto stavbaři ve spolupráci s památkáři a restaurátory vrátili budově podobu z poloviny 19. století. Po dokončení první etapy rekonstrukce nás čeká etapa druhá, během které dojde k obnově interiéru budovy a také k vybudování nových parkovacích ploch,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

Dělníci provedli celkovou renovaci střechy a fasády, současně vyměnili okna a dveře. Speciálně na zakázku se vyrobily vstupní dveře. V suterénu došlo k úpravě rozvodů vzduchotechniky a elektroinstalace. „Součástí prací byla rekonstrukce prvního nástupiště, které přiléhá k nádražní budově. Zde prošly renovací veškeré plochy, na místo už se vrátily i repasované litinové sloupy historického zastřešení,“ líčí generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda. Projekt je navržen ke spolufinancování EU z prostředků Nástroje pro oživení a odolnost (Recovery and Resilience Facility; RRF).

Budova v Teplicích není jediným památkově chráněným objektem, kterému Správa železnic vrátila historický vzhled. Skončily už práce na střechě, fasádě a části interiérů Fantovy budovy na pražském hlavním nádraží, prakticky hotovo je v Plzni a Českých Budějovicích. Těsně před dokončením je rekonstrukce ve Světlé nad Sázavou. Stavbaři naopak zahájili proměnu budov v Žatci a Ostravě-Vítkovicích. Na hlavním nádraží v Pardubicích naváže na obnovu tamní výškové budovy přestavba odbavovací haly, stejně tak se dokončí rekonstrukce zbývajících částí už zmiňované Fantovy budovy a nádraží v Teplicích.

Pod dohledem památkářů proběhnou také připravované stavby v Chebu, Klatovech a Plzni-Jižním Předměstí. Objektům se vrací původní podoba i výběrem materiálů, například při výrobě replik architektonických prvků.

Regiony

Přestavba stěžejní křižovatky v Hradci Králové přesáhne půl miliardy korun



V Hradci Králové byla zahájena přestavba křižovatky Mileta na silnici I/31 díky níž vznikne nové propojení i pro pěší a cyklisty mezi Moravským Předměstím a centrem města. Celkové náklady dosáhnou 524 milionů korun, zprovoznění se předpokládá přibližně za 2,5 roku.

Jednou z hlavních změn po přestavbě bude, že se na světelné křižovatce významně upraví a doplní princip řadicích pruhů. Přibudou nové

bypassy pro odbočení vpravo, nová bude i zastávka MHD. Pod křižovatkou vzniknou čtyři podchody pro chodce a cyklisty i sdružené pásy pro pěší a cyklisty.

„Dlouho očekávaná rekonstrukce křižovatky na silničním okruhu v Hradci Králové zvýší její kapacitu, kromě tranzitní dopravy zajišťuje dopravní obslužnost Moravského Předměstí nebo Benešovy třídy. Projíždí zde také sanitky záchranné služby, pacienti a návštěvy do hradecké fakultní nemocnice,“ říká ministr dopravy Martin Kupka. U sídla Zdravotnické záchranné služby vznikne další křižovatka, napojí se tak areál fakultní nemocnice. Ve směru na Benešovu třídu bude ještě jedna křižovatka, od níž se bude odbočovat do budoucího obchodního domu a administrativního centra.

„Křižovatka Mileta je jedním z nejvýznamnějších dopravních uzlů ve městě. O její přestavbu usiloval Hradec Králové přes 20 let. Jde o kritický dopravní bod. Kříží hlavní silniční okruh, kudy proudí doprava z dálnice D11 na Brno a Ostravu, s tepnou, po které míří do města obyvatelé Moravského předměstí. Křižovatka bude také nově vyhovovat současným požadavkům hlavně v dopravní špičce a očekávané větší dopravní zátěži, která vyplývá z dopravního modelu města,“ uvedl generální ředitel ŘSD Radek Mátl.

I/31 Hradec Králové, křižovatka Mileta

Hlavní trasa:

počet stavebních objektů: 88

zhotovitel: společnost M-Silnice a Integra Stavby a. s.

cena stavby dle smlouvy: 523 985 096 Kč bez DPH

zahájení realizace: 3/2024

zprovoznění za 29 měsíců

- Ředitelství silnic a dálnic aktuálně realizuje celkem 245,4 kilometrů nových staveb. Jedná se o 190,8 km dálnic a 54,6 km silnic I. třídy.
- Ve výběrovém řízení se nachází dalších 127,5 km dálnic a silnic I. třídy.
- Kompletní přehled všech připravovaných i realizovaných staveb naleznete v interaktivní mapě na webu rsd.cz.

Rekonstrukce nádražní budovy v Lovosicích přijde na 176 mil. Kč



V Lovosicích odstartují letos na jaře stavební práce, které vrátí původní lesk nádražní budově architekta Josefa Dandy. Objekt z roku 1968 dostane zateplenou fasádu i střechu i účelnější vnitřní prostory. Přínosem rekonstrukce bude také výrazné snížení provozních nákladů. Hotovo bude příští rok v létě. Vítězná nabídka činí 176,6 milionu korun, když předpokládaná hodnota zakázky byla 195 milionů korun.

Ve stanici Lovosice v současné době finišují práce na vybudování bezbariérového přístupu na všechna nástupiště. Stavbaři poté provedou úpravy vnitřních dispozic budovy, čímž se zlepší funkčnost veřejných prostor. K výrazné úspoře provozních nákladů přispěje rekonstrukce zdroje vytápění, rozvodných sítí a elektroinstalací. V blízkosti nádražní budovy vznikne parkoviště P+R s možností dobíjení elektromobilů a místa pro jízdní kola. Zhotovitelem prací bude společnost OHLA ŽS.

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

Benjamin Franklin