

Téma

Investice do komerčních nemovitostí v CEE mají letos činit až 10 mld. eur, v ČR 2 mld.



Objem investic do komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE) v roce 2023 by mohl dosáhnout 7 až 10 miliard eur, v ČR pravděpodobně nepřesáhne 2 miliardy eur. V roce 2022 v CEE činil 10,7 miliardy eur, meziročně o 3,3 % méně, ve srovnání se situací před pandemií však šlo o propad o více než 20 %. „V první polovině roku 2023 zůstanou trhy komerčních nemovitostí utlumené kvůli výrazně vyšším nákladům na financování a následné cenové korekci, která se odehrává v CEE i mnoha dalších regionech,“ uvádí v nejnovější analýze Colliers.

Polsko mělo v roce 2022 na celkových objemech v regionu podíl 55 %, následovala ČR s 16 % a Rumunsko s 12 %. Bulharsko, Rumunsko a Slovensko zaznamenávají meziroční růst objemů, zatímco v ČR, Maďarsku a Polsku stejně jako na mnoha dalších trzích v Evropě došlo k mírnému zpomalení.

Komerčním nemovitostem loni v CEE dominoval kancelářský sektor s 38 % objemů transakcí. Následoval maloobchodní a průmyslový sektor s 27 resp. 26 %. V těchto třech sektorech se v průběhu roku uskutečnilo 10 velkých transakcí s jednotlivými aktivy nebo portfolii,

Do přírody z dřevěných zastávek

Vážené čtenářky a čtenáři,

jaro už konečně (i když zatím trochu nesměle) klepe na dveře a láká nás k návštěvám oživující přírody. Do ní se můžeme samozřejmě dostat automobilem, ale ekologičtější (a romantičtější) je určitě cesta vlakem. Poněkud méně romantické jsou však někdy zchátralé železniční zastávky v odloučených místech, což by se ale mělo změnit. Dráhy chtějí v těchto místech stavět nové hezké dřevěné přístřešky, když už vyhodnotily vítězný návrh jejich typizované podoby. Můžete se na něj podívat na stránce číslo 7.

Dále samozřejmě pokračují i modernizace tratí a přednádražních prostor, například v Brně, i budování dálnic. Dočtete se také novinky z brněnského kancelářského trhu či o výstavbě nového sportovního komplexu v Ostravě. Vyzdvihnout by se měla unikátní revitalizace památkových objektů zámku v Měšicích na nové školní objekty.

Petr Bayer, šéfredaktor



z nichž každá přesahovala 200 milionů eur a představovala přibližně 31 % objemu investic v regionu. I v ČR představovaly největší podíl kancelářské nemovitosti (28 %) podporované nemovitostmi se smíšeným využitím (17,5 %), zejména kancelářské budovy s maloobchodními prvky. Druhý největší podíl představovaly maloobchodní nemovitosti s 27 % a na třetím místě průmyslové nemovitosti s 24 %.

Nejaktivnější byl v regionu CEE loni domácí kapitál s 38% podílem na celkových objemech. Za těmito silnými čísly stojí zejména český (18,7 %), maďarský (7,6 %) a rumunský (6 %) kapitál. Následoval západoevropský (21,5 %) a americký (20,5 %) kapitál. Aktivnější byl také jihoafrický a v menší míře i blízkovýchodní kapitál s celkovým podílem 12 %. Investoři z východní Asie, typicky čínský, singapurský a jihokorejský kapitál, byli v roce 2022 aktivní velmi málo.

V ČR pocházelo z CEE, především ze Slovenska a ČR, 74 % investičního kapitálu – nejvýznamnějšími přispěvateli byly Reico a 365.invest. Podíl investorů se sídlem v Americe činil 16 %, západoevropští investoři přispěli 10 %. „Přes celkový nedostatek tzv. prime transakcí jsme posunuli výnosy dále vzhůru, na některých trzích meziročně až o 100 bazických bodů. Vzhledem k tomu, že Evropská centrální banka nedávno zvýšila klíčovou sazbu na 3 %, mohou nyní celkové náklady na financování dosáhnout více než 5 %. A protože hlavní výnosy na počátku roku 2022 se nacházely na úrovni současných vyšších nákladů na dluh nebo pod ní, důsledkem bude po určitou dobu nesoulad očekávání mezi kupujícími a prodávajícími týkající se cen,“ líčí analytička Colliers Josefina Kurfürstová s tím, že v ČR se referenční hodnoty pro prime yields u kancelářských objektů posunuly o 50 bazických bodů na 5 % a průmyslových objektů o 25 bazických bodů na 4,75 %.

Dopravní infrastruktura

Stavba dálnice D3 Nažidla – Dolní Dvořiště má stát 1,2 mld. Kč



Ředitelství silnic a dálnic dnes vyhlásilo výběrové řízení na výstavbu úseku dálnice D3 Nažidla – Dolní Dvořiště st. hranice. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje přibližně 1,2 miliardy korun. Práce mají trvat zhruba dva a půl roku.

Úsek je součástí nově budované dálnice D3 Praha - Tábor - České Budějovice - státní hranice ČR/Rakousko. Celková délka úseku je 3,16 kilometru, z části využívá stávající silnici I/3.

Trasa začíná mezi obcemi Suchdol a Trojany u Dolního Dvořiště, před křížením přes Trojanský potok a končí asi 400 metrů od státní hranice.

Lhůta pro doručení nabídek byla stanovena do 10. května 2025. Stavba má být spolufinancována EU v rámci Operačního programu doprava.

Modernizace koridoru u Ústí skončí v červnu za 3,4 mld. Kč



Modernizace 1. železničního koridoru mezi Ústím nad Orlicí a Brandýsem nad Orlicí skončí do 30. června letošního roku, následující den se na koridor vrátí odkloněné dálkové vlaky z Brna do Prahy přes Vysočinu. Od března proběhne kompletní rekonstrukce železničního spodku a svršku. Celkové náklady dosáhnou 3,4 miliardy korun.

Komplexní optimalizace téměř desetikilometrového úseku v údolí Tiché Orlice

tak vstupuje do finále. Speciální technika provede sanaci železničního spodku a svršku obou kolejí mezi Brandýsem nad Orlicí a Ústím nad Orlicí. „Realizace je rozdělena na čtyři etapy. Zvolili jsme takové postupy a technologii, díky kterým jsme minimalizovali dopad do provozu vlaků. Pracovat se proto bude vždy na jedné ze dvou kolejí z dané stanice po výhybnu Bezprávi, která se nachází přibližně uprostřed mezistaničního úseku,“ říká generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda.

Velkou výhodou stroje je optimalizované opětovné použití stávajícího materiálu. V první den každé etapy probíhá příprava bez speciálního stroje, následujících sedm dní v měsíci pracuje sanační stroj, po zbylou dobu pak probíhají dokončovací práce. Správa železnic využila uvedený stroj již loni při rekonstrukci trati Lysá nad Labem – Čelákovice.

Rozdělení prací v jednotlivých měsících:

Březen: Ústí nad Orlicí – Bezprávi, 1. kolej; 1. 3. proběhnou přípravné práce,
– 8. 3. práce sanačního stroje, dokončovací práce do 30. 3.

Duben: Bezprávi – Brandýs nad Orlicí, 1. kolej; 31. 3. proběhnou přípravné práce,
– 7. 4. práce sanačního stroje, dokončovací práce do 30. 4.

Květen: Ústí nad Orlicí – Bezprávi, 2. kolej; 1. 5. proběhnou přípravné práce,
– 8. 5. práce sanačního stroje, dokončovací práce do 30. 5.

Červen: Bezprávi – Brandýs nad Orlicí, 2. kolej; 31. 5. proběhnou přípravné práce,
– 7. 6. práce sanačního stroje, dokončovací práce do 30. 6.

Modernizace čeká další úsek na trati Brno – Přerov, projekt má stát půl miliardy



Správa železnic vypsala výběrové řízení na zpracování projektu modernizace dalšího úseku trati Brno – Přerov, a to Vyškov – Blažovice. Předpokládaná hodnota projektu dosahuje přibližně 497,1 milionu korun. Práce mají být hotovy do konce listopadu 2031. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Předmětem zakázky je zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, projektové dokumentace pro provádění stavby

a výkon autorského dozoru projektanta při realizaci stavby. Hlavním kritériem pro výběr zhotovitele je nejnižší cena, váhu 40 procent mají zkušenosti členů odborného personálu dodavatele. Nabídky lze podávat do 31. března 2023. Předpokládá se spolufinancování z prostředků EU - Nástroje pro propojení Evropy (CEF).

Správa železnic v těchto dnech již ukončila další etapu rekonstrukce uzlu Přerov, která navázala na dříve provedenou rekonstrukci celé tamní železniční stanice a zahrnovala rekonstrukci výhybny Dluhonice a přilehlých traťových úseků. Náklady dosahují 3,76 miliardy Kč, projekt je spolufinancován z CEF, maximální výše dotace činí asi 1,9 miliardy.

Projekt zahrnoval modernizaci tratí o celkové délce 13 kilometrů, dále 27 výhybek včetně jejich elektrických ohřevů, nový železniční most, dva nové silniční nadjezdy, výstavbu 3,5 km protihlukových stěn a zrušení dvou přejezdů. Těžiště prací proběhlo ve výhybně Dluhonice, která je unikátní na české železniční síti. „Konfigurace kolejí zajišťuje přechod vlaků od Prahy a Olomouce odbočným směrem na Ostravu nebo Vsetín, případně pokračování jízdy přímo do Přerova a dále do Břeclavi. Na všech zmodernizovaných úsecích je kompletně nový železniční svršek a spodek, trakční vedení a také sdělovací a zabezpečovací zařízení, silnoproudé rozvody včetně nového osvětlení. Dále se postavila nová budova, kde jsou umístěny veškeré technologie,“ uvádí generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda.

Dluhonická výhybna má 7 dopravních kolejí, v 2 hlavních je nově rychlost 120 km/h. Po navazujících traťových úsecích jezdí vlaky maximální možnou rychlostí 160 km/h. Kompletní obsluha výhybny a navazujících úseků je z Centrálního dispečerského pracoviště v Přerově. Zvýšení bezpečnosti provozu přineslo i zrušení 2 přejezdů, které nahradil nový most se souběžnou silnicí a lávkami pro pěší a cyklisty. Stavební práce realizovaly Eurovia CS, Subterra, Strabag Rail a GJW Praha.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

Kanceláře

V Brně se staví 35 tisíc m² kanceláří, neobsazenost má vzrůst až na 16 %



V Brně bylo loni dokončeno 33 000 čtverečních metrů kanceláří, meziročně o 84 % více. Ve výstavbě je 35 000 m², z toho 26 100 m² by se mělo dokončit letos. V horizontu 3 let tak přibude významné množství plochy, o kterou zatím nejspíš nebude zájem. Počet studentů poklesl o 30 %, propagace Brna v zahraničí a obchodní přístup jsou nedostatečné a nové firmy míří raději do polských měst. V nejnovější zprávě to uvádí Cushman & Wakefield.

Většinu kancelářských nájemců v Brně dlouhodobě tvoří především mezinárodní centra sdílených služeb a technologické firmy, v posledním desetiletí však zájem těchto společností postupně ochladl. „Z nájemců, kteří nyní přebudovávají prostory, asi 40 % velikost redukuje, některé společnosti kvůli efektivitě konsolidují i více poboček do menšího počtu budov. 30 % firem ale i při změnách uspořádání zůstává na stejné výměře a dalších 30 % expanduje,“ říká vedoucí regionálních trhů C&W Lukáš Netolický.

V Brně se dá pro příští roky očekávat růst neobsazenosti až na 16 %. Staví se přitom ve vysoké kvalitě, projekty splňují stále větší nároky firem na pracovní prostředí i na soulad s principy ESG. To spolu s vysokými stavebními náklady zvyšuje tlak na cenu nájmu – původně se pro roky 2025 až 2026 mluvílo o růstu ze současných 16,5 až na 20 eur za m² měsíčně. „Jsou sice projekty, kde se za tuto cenu kancelářské prostory pronajímají, ale nejde o tzv. prime rent, nejvyšší dosahované nájemné. To nejspíš zůstane pod 18 eur i v příštích několika letech,“ míní Netolický. Platit vyšší nájemné si mohou dovolit jen úspěšné menší technologické firmy do 100 zaměstnanců a 1000 pronajímaných m². Velká centra sdílených služeb, která jsou v Brně hlavním nájemcem kanceláří, ale takovou cenu neakceptují. Kvůli trvale nízkým úrovním nájmu a zároveň stále rostoucím stavebním nákladům musejí developéři kanceláří v Brně i nadále počítat s mnohem nižší rentabilitou projektů. Ta průměrně dosahuje 15 – 20 % oproti 20 – 25 % v Praze. Jsou případy, kdy se u plánovaných projektů cena stavebních nákladů a očekávaného profitu dostává na hranici valuační hodnoty projektu i nad ni. Trh se tak stává méně atraktivní zejména pro institucionální developery.

Spekulativní výstavba již dříve v Brně vyžadovala značnou dávku odvahy – a u výstavby v příštích letech to bude platit ještě více. Jedině dobře pozičně usazený a stavebně i leasingově nastavený projekt má šanci uspět, banky vyžadují předpronájem 30 až 50 %. Zájemci o nové, větší prostory často vyžadují ujištění, že se projekt opravdu začne stavět.

„V následujících letech budeme v Brně svědky vzniku nových kancelářských projektů, které ale zatím zůstanou zčásti neobsazené. Než se trh opět ožíví, bude ještě nějaký čas trvat, a volné metry se budou zaplňovat postupně a pomalu. Napomoci by tomu mohl příchod nových firem – k tomu je ale potřeba aktivnější zapojení města a státu, tak jako v jiných regionech CEE,“ dodává Netolický.

Rezidenční trh

Druhý dům s 327 apartmány v AFIhome Kolbenova v Praze bude letos dokončen



Společnost AFI Europe dokončila hrubou stavbu druhého apartmánového domu v dynamicky se rozvíjející čtvrti AFI City na městském brownfieldu v Praze 9 – Vysočanech. Celkem 327 apartmánů v dispozicích od 1+kk do 4+kk směřuje k plánované kolaudaci v posledním čtvrtletí letošního roku. Celková investice developera dosáhne 42 milionů eur.

„Z posledních průzkumů trhu vyplývá,

že počet chybějících bytů v naší metropoli je ještě mnohem vyšší, než se původně předpokládalo, a navíc neustále roste. Stojí za tím fakt, že ačkoli má Praha podle ČSÚ zhruba 1,28 milionu obyvatel, žije zde dalších 300 tisíc lidí bez trvalého bydliště. Počet chybějících bytů se tak vyšplhal až na 60 - 70 tisíc,“ popisuje obchodní anažerka AFI Europe Elena Pisotchi. „Našimi projekty se snažíme reagovat na současné potřeby rezidenčního trhu, jehož budoucnost leží v dostupnějším nájemním bydlení. To vlastnické si totiž čím dál víc lidí nemůže kvůli aktuálním úrokovým sazbám vůbec dovolit,“ dodává.

Oba apartmánové domy v multifunkční čtvrti AFI City budou určené výhradně pro nájemní bydlení. První z objektů s 313 apartmány byl zkolaudován v závěru minulého roku. Aktuálně jsou v něm všechny jednotky zařizovány nábytkem na míru, k nastěhování budou letos na jaře. Dokončení druhého apartmánového domu mezitím postupuje podle plánu. Většina jednotek bude disponovat vlastním balkonem, lodžii anebo předzahrádkou a bude vybavena nábytkem a spotřebiči. Nájemci ocení soukromé parkoviště v suterénu a recepci s nepřetržitým provozem v přízemí. Správce budovy se postará o drobné opravy a údržbu společných prostor. Pro zlepšení občanské vybavenosti v okolí developer chystá v přízemí budovy několik komerčních jednotek pro obchody a služby.

„Naší vizí je vytvořit z AFI City atraktivní městskou čtvrť s bohatou občanskou vybaveností a příjemným veřejným prostorem. Přímou ve vnitrobloku vybudujeme parkové nádvoří, které poslouží rezidentům jako místo relaxace a setkávání. Již v minulosti jsme v této lokalitě realizovali rozsáhlý

park s dětským hřištěm, promenádou a posezením. AFI City plánujeme dále vylepšovat a rozšiřovat, například zde postavíme školku a také zřídíme restauraci,“ doplňuje Pisotchi.

AFI City postupně vzniká na území bývalého průmyslového areálu ČKD Slévárny a Moury v pražských Vysočanech. Revitalizace 15hektarového brownfieldu zahrnuje 110 000 m² nové zástavby. Dokončených a prodaných je všech 470 bytů do osobního vlastnictví, zkolaudována byla i kancelářská budova AFI City 1 a první apartmánový dům s 313 jednotkami.

Kaleidoskop

Soutěž o nejlepší návrh dřevěné železniční zastávky zná vítěze



Studentská soutěž o nejlepší návrh nového dřevěného přístřešku pro českou železnici zná vítěze. Cílem bylo motivovat studenty, aby se zapojili do změny vnímání železnice a podpořili využití dřeva jako hlavního stavebního materiálu na vlakových zastávkách. Odborná komise ocenila jako nejlepší návrh trojice ve složení Alexandra Horáková, Michaela Andrlová a Jan Rous. Pořadatelem soutěže byla kromě Správy železnic také Fakulta

lesnická a dřevařská ČZU Praha.

Soutěž byla určena pro tříčlenné týmy, kdy dva studenti Fakulty lesnické a dřevařské ČZU přizvali ke spolupráci studenta architektury. Výsledkem měl být návrh nového dřevěného přístřešku, který se po splnění daných požadavků stane součástí typizovaných staveb na české železnici.

Zadáním soutěže bylo navrhnout přístřešek pro využití v horských a podhorských oblastech nebo v chráněných krajinných a přírodních lokalitách. Celková cena neměla překročit 500 000 korun včetně realizace stavby. Jako materiál se mělo v maximální možné míře použít dřevo z místních zdrojů. Porota rovněž hodnotila originalitu návrhu, jeho designové zpracování, komplexnost řešení a také provedení umožňující snadnou údržbu.

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

Benjamin Franklin

Regiony

V Měšicích vznikne škola unikátní revitalizací památkových objektů za 350 mil. Kč



Svazek obcí Pod Beckovem vyhlásil výběrové řízení na výstavbu nových objektů základní školy v Měšicích. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje 349,1 milionu korun. Práce mají trvat zhruba jeden a tři čtvrtě roku. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Výstavba objektu Svazkové školy poblíž Prahy je unikátním projektem revitalizace památkově chráněných původních hospodářských staveb měšického zámku. Nedojde k demolici, ale do původních objektů budou vestavěny nové. Stavební práce spočívají ve výstavbě nového land artového objektu tělocvičny s příjezdovou komunikací a parkovištěm, a dále v konverzi západní sýpky a konírny, kde vzniknou ve všech křídlech původních hospodářských objektů formou výstavby „house in house“ nové třídy základní školy včetně odborných učeben a oddělení družin, dále prostory pro vedení školy a kuchyně s jídelnou. Součástí stavby je i přeměna západního dvora na sportoviště a prostory i plochy pro venkovní výuku. Kapacita školy o devíti třídách bude 270 žáků.

Hlavním kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena, váhu 20 procent má složení realizačního týmu. Nabídky lze podávat do 11. dubna 2023.

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

V Ostravě začala výstavba sportovního komplexu PorubkaPoint



Developerská skupina Antracit začala s realizací projektu PorubkaPoint v Ostravě. Dvoupodlažní objekt v lukrativní lokalitě bude sloužit sportovnímu vyžití. Náklady dosáhnou přibližně 70 milionů korun, dokončení je v plánu v 3. kvartálu 2023. Generálním dodavatelem je stavební skupina HSF System. „V současnosti již máme podepsanou smlouvu na 100% využití celého objektu. Dlouhodobým nájemcem bude společnost poskytující

sportovní vyžití, takže projekt bude určitě přínosem pro veřejnost v této frekventované lokalitě,“ říká jednatel skupiny Antracit Tomáš Kosa. Projekt určený k dlouhodobému pronájmu se nachází v lokalitě průmyslové zóny v Ostravě - Porubě. Území je v blízkosti jednoho z hlavních komunikačních tahů ulice Rudné, která propojuje Ostravu s městy u polských hranic a páteřní dálnicí D1.

Zastavěná plocha celého objektu bude 1779 m². Užitná plocha tvoří 2325 m², z toho v 1. nadzemním podlaží 1694 m² a v 2. nadzemním podlaží 631 m². Dvoupodlažní budova bude variabilní s možností rozdělení na více menších jednotek na základě individuálních potřeb a požadavků nájemce.

Developerská skupina Antracit se zaměřuje na logistické, výrobní, retailové, administrativní a bytové projekty v ČR na Slovensku.

Brno zahájilo revitalizaci prostoru před hlavním nádražím, hotov bude koncem června



V Brně byla zahájena revitalizace rozsáhlého prostoru před hlavním vlakovým nádražím. Ubude v něm aut a vznikne bezpečnější prostor pro chodce s komfortnějším pohybem mezi zastávkami tramvají. Celkové náklady dosáhnou zhruba 16 milionů korun, práce potrvají do 30. června.

Projekt úpravy přednádražního prostoru je rozdělen na dvě etapy. První začala v těchto dnech a potrvá do 14. května. Při ní se řidičům uzavře jízdní pruh v Nádražní ulici na straně u OC Letmo. Neprojedou tedy ve směru z Koliště a Benešovy k Novým sadům. V opačném směru od Nových sadů na Koliště podél nádražní budovy bude průjezd umožněn. Druhý jízdní pruh v ulici se poté uzavře při navazující etapě od 15. května.

Všechny úpravy skončí 30. června letošního roku. Poté zůstane pro motoristy uzavřený jízdní pruh u OC Letmo, který se stane součástí pěší zóny. Auta projedou pouze směrem na Koliště. Chodci tak získají bezpečnější prostor s pohodlnějšími možnostmi přesunu mezi jednotlivými zastávkami. Celý přestupní uzel bude také přehlednější.

Větší komfort budou mít také řidiči, kteří vezou osoby na nádraží nebo z nádraží. Vzniknou nová obrátková místa určená ke krátkodobému stání. Najdou je jak u nádražní budovy, tak u OC Letmo. Bližší informace, vizualizace a mapu dopravního omezení najdete na kopemezabrno.cz.

www.Skypaper.cz
S nadsledem ve svete **stavebnictví a realit.**