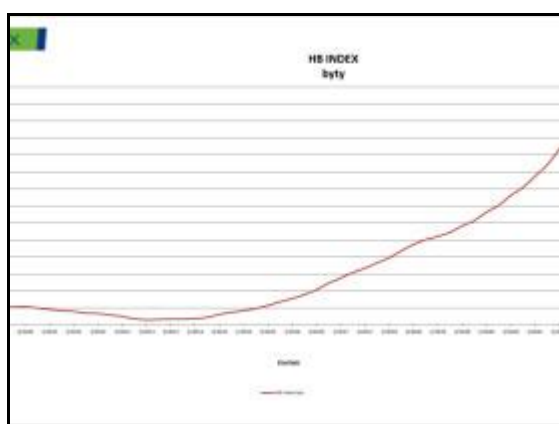


Téma**V 1. kvartále klesaly ceny bytů, roste zájem o pozemky**

První kvartál roku 2023 přinesl vedle klesajícího zájmu o byty s dispozicí 3+1 a 3+kk také pokles cen bytů v jednotlivých krajích. I letos pokračuje nižší zájem o velké rodinné domy před rekonstrukcí, větší poptávce se těší mobilní. Ochlazení trhu souvisí s výrazným růstem úrokových sazeb. "Objem prodeje bytů je podle našich dat nejslabší za posledních 7 let. Bez slevy se byty neprodají," říká generální ředitel Hypoteční banky Martin Vašek, Výjimkou jsou pozemky, kde zájem přetrvává či dokonce roste.

Celkový pokles cen platí pro všechny kraje. Nejvíce klesaly ceny v kraji Moravskoslezském (-4,3 %), Pardubickém (-3,2 %), Olomouckém (-3,1 %), Ústeckém (-2,9 %) a Jihočeském (-2,8 %). Cenový pokles zaznamenala také Praha o 2 %, nejde však o plošné zlevnění, spíše individuální slevy při koupi. Sekundárně má vývoj v hlavním městě negativní vliv i na novou výstavbu, kdy je odkládáno zahájení nových projektů.

"Kupující postupně akceptují, že zatím nelze očekávat návrat k nízkým sazbám hypoték. Stále je však brzdí relativně vysoké ceny nemovitostí. Celková nabídka bytů k prodeji se totiž poměrně

Byty nad kanceláře

Vážené čtenářky a čtenáři,

v Praze – Letňanech má vzniknout nová ekologická čtvrť s městskými nájemními byty, což je jistě vhodnější než vládní kancelářský megaprojekt, který necitlivě k potřebám obyvatel plánoval předchozí Babišův kabinet. V současnosti se zpracovává studie, a i když první domy by měly vyrůst až počátkem příštího desetiletí, již nyní se můžete seznámit s tím, jaké benefity pro lidi i životní prostředí přinese.

V rubrice zaměřené na dopravní infrastrukturu se dočtete o nových rozsáhlých projektech výstavby dálniční i železniční sítě, další novinky vám nabízíme z trhu komerční nemovitostí, konkrétně o výstavbě nového logistického centra a unikátní cenové mapě pronájmů kanceláří v Praze. V regionech se dozvíte o chystaných stavebních předpisech v Brně či architektonické soutěži na nový most v Českých Budějovicích.

Petr Bayer, šéfredaktor



stabilizovala, není tak vyvíjen tlak na ještě další snižování cen,” míní Vašek.

Napříč celým Českem zájem poklesl zejména u nemovitostí typu 3+1 a 3+kk. Velkometrážní byty s rozlohou nad 90 m² klesaly nejméně, především proto, že je jich na trhu málo, nejsou tak citlivé na hypoteční financování a prozatím najdou kupce. I z důvodu rostoucích cen nemovitostí pokračuje růst poptávky po nájemním bydlení. Zájem o malometrážní byty z řad investorů však zapřičiňuje postupný pozvolný růst nájemného.

Nezájem o velké rodinné domy

I pro nákup rodinných domů platí klesající zájem, nejvíce patrný je u větších rodinných domů, které neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie: “Od minulého roku zaznamenáváme stabilní růst zájmu o financování úsporného bydlení,” říká Vašek.

Na rozdíl od velkých a provozně neekonomických rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy, zejména modulární dřevostavby a kontejnerové domy. Dramatický propad je možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla.

Ceny pozemků neustále rostou

Odlíšná je situace s pozemky, kde poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž začal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. Celkovou nabídku zbrzdí zejména zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity infrastruktury. „Jak rostou ceny pozemků, zaznamenáváme zvýšený zájem i ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst,“ uzavírá Vašek.

Podrobnosti čtěte [ZDE](#).

V Praze – Letňanech vznikne nová ekologická čtvrť i s nájemními byty



V okolí stanice metra Letňany v Praze by mohla vzniknout nová inovativní čtvrť podle územní studie, kterou nyní zpracovává Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR). Cílem studie je navrhnout čtvrť, která bude ekologická, soběstačná a bude respektovat potřeby obyvatel, například velkým podílem městských nájemních bytů. První domy nové městské čtvrti by mohly začít vznikat začátkem příštího desetiletí.

Návrh počítá s vytvořením čtvrti krátkých vzdáleností a s využitím inovativních přístupů, které pomohou minimalizovat zátěž na životní prostředí. Cílem je dosáhnout uhlíkové neutrality během výstavby i provozu a aplikovat nástroje šedo/zeleno/modré infrastruktury a moderní technologie při nakládání s odpadem. Důraz bude také kladen na využití vlastních energetických zdrojů a nízkoemisní dopravu s dominantně využívanou městskou hromadnou dopravou či sdílenou mobilitou. Nová čtvrť v Letňanech nabídne nové příležitosti k trávení volného času.

Obyvatelé mají nyní možnost podílet se na podobě a vizi nové čtvrti. V průběhu května a června se bude v rámci participace konat série akcí v Letňanech, Kbelích a na Proseku, kde se lidé mohou účastnit omentovaných vycházek, přednášek, diskuzí a participačních workshopů či zanechat komentáře a připomínky v [online kontaktním dotazníku](#). Podněty budou následně zpracovány při tvorbě územní studie, jejíž koncept bude veřejnosti představen k připomínkování v průběhu podzimu tohoto roku.

„Bereme jako standardní službu veřejnosti zapojit do takto významné studie již od počátku místní obyvatele. Jedině oni nám mohou nejlépe zprostředkovat, jak se v území žije, čeho si váží a co jim zde naopak chybí nebo čeho se obávají. A jelikož si přejeme naplánovat čtvrť, která bude přínosem nejen pro nové obyvatele, ale i pro sousedy z okolních městských částí, je zásadní znát jejich názory,“ říká ředitel IPR Praha. Ondřej Boháč.

Více čtete [ZDE](#).

Dopravní infrastruktura

Trat' z Prahy do Mladé Boleslavi projde modernizací za 9,5 mld. Kč



Stanice v Milovicích, kde v současnosti končí příměstské vlaky z Prahy, bude v blízké budoucnosti průjezdná pro přímé spoje mezi Prahou a Mladou Boleslaví. K jejich zavedení bude potřeba vybudovat tzv. Všejskou spojku, pro kterou Správa železnic nyní hledá projektanta. Realizace prací se plánuje po roce 2029, předpokládané celkové náklady stavby dosahují 9,5 miliardy korun.

Cílem vypsané veřejné zakázky je zpracování

dokumentace o posouzení vlivů stavby na životní prostředí a zhotovení projektové dokumentace pro získání společného územního a stavebního povolení. Předpokládaná hodnota zakázky činí 120 milionů korun bez DPH.

Předmětem prací bude vybudování nové dvoukolejné elektrizované trati z Milovic do Čachovic, kde se napojí na koleje spojující Nymburk s Mladou Boleslaví. V rámci sousední stavby se na podobné parametry přestaví současná jednokolejná železnice z Lysé nad Labem do Milovic. Traťová rychlost bude 200 km/h.

Dokončení Všejské spojky přinese rychlejší spojení na trase Praha – Mladá Boleslav. Tím se zlepší dopravní obslužnost Milovic a části Mladoboleslavska a umožní změna trasování osobních a nákladních vlaků z Mladé Boleslavi.

Dálnice D35 mezi Janovem a Opatovcem bude hotova v roce 2025 za 2,5 mld. Kč



Silničáři zahájili výstavbu dálnice D35 mezi Janovem a Opatovcem v Pardubickém kraji. Úsek o délce téměř 12 kilometrů má být zprovozněn v roce 2025 a přijde na 2,54 miliardy korun. „Během následujících tří stavebních sezón máme v plánu zahájit všechny zbývající úseky této důležité dálnice, která bude po dokončení sloužit jako alternativní kapacitní spojení západu a východu ČR, což významně odlehčí zejména

přetížené dálnici D1,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

„Přestože se práce na stavbě teprve rozbíhají, již v červnu budeme zprovozňovat železniční most přes budoucí dálnici, jehož výstavbu jsme zahájili již v loňském roce, abychom využili výluky na železničním koridoru,“ doplňuje generální ředitel ŘSD Radek Mátl.

Součástí stavby je jedna mimoúrovňová křižovatka, do níž se napojí i aktuálně budovaný obchvat Svitav, který bude na konci letošního roku zprovozněn. V trase dálnice je vzhledem k členitosti terénu navrženo 7 mostů, největším z nich je most přes silnici I/35 a Mikulečský potok o délce 439 metrů. V rámci stavby vznikne také 6 protihlukových stěn o celkové délce 4,5 kilometru.

Dálnice D35 je plánována v trase Jičín – Hradec Králové – Olomouc – Lipník nad Bečvou a po dokončení bude s celkovou délkou 210 kilometrů druhou nejdelší dálnicí v ČR. D35 je také v celé své délce součástí globální sítě TEN-T evropských dopravních koridorů.

ŘSD aktuálně realizuje 286,1 kilometru nových staveb. Jedná se o 177,9 km dálnic a 108,2 km silnic I. třídy. Ve výběrovém řízení se nachází dalších 71,9 km dálnic a silnic I. třídy.

Kompletní přehled všech připravovaných i realizovaných staveb naleznete v interaktivní mapě na webu www.rsd.cz.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

Modernizace koridoru mezi Velimí a Poříčany přesáhla 5 miliard Kč



Správa železnic ukončila celkovou rekonstrukci části prvního koridoru mezi Velimí a Poříčany. Celkové náklady činí 5,176 miliardy korun bez DPH. Výsledkem prací je nejen zmodernizovaný železniční svršek a spodek, ale také zvýšená propustnost trati díky novým odbočkám Cerhenice a Tatce. Cestující získali i bezbariérový přístup na nástupiště na všech nádražích.

Stavba začala v červnu 2020, v Poříčanech se dělníci zaměřili na obnovu staničních kolejí a také více než 20 výhybek. V mezistaničních úsecích došlo k celkové rekonstrukci železničního spodku i svršku. U zastávek Cerhenice a Tatce vznikly nové odbočky, které v případě potřeby umožňují vlaku přejezd z jedné koleje na druhou. Nástupiště na obou zastávkách mají normovou výšku 550 mm nad kolejí a jsou bezbariérově přístupná. To platí i pro ostrovní nástupiště ve stanici Velim. Na všech místech došlo k osazení nového informačního systému a moderního mobiliáře.

Zrekonstruovalo se pět železničních mostů, ochranu před hlukem z železniční dopravy zajišťují nové protihlukové stěny. Kompletní výměnou prošlo trakční vedení, zlepšil se technický stav ohřevů výhybek, rozvodů nízkého napětí a osvětlení. Součástí projektu byla rovněž obnova a rozšíření funkcionalit staničního zabezpečovacího zařízení ve Velimi a v Pečkách. V Poříčanech se pak vybudovalo zcela nové zabezpečení.

Projekt byl v rámci nástroje CEF Blending spolufinancovaný EU do 20 % nákladů na realizaci a z úvěru EIB až do 50 % nákladů. Šlo o první stavbu spolufinancovanou z CEF Blending, který je kombinací finančních prostředků z unijního Nástroje pro propojení Evropy (CEF) a EIB. Realizaci stavby provedlo sdružení Swietelsky Rail CZ + Subterra.

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

Komerční nemovitosti

U Chomutova začala výstavba logistického centra za půl miliardy



V Klášterci nad Ohří u Chomutova začaly stavební práce na logistickém centru o celkové pronajimatelné ploše téměř 21 tisíc čtverečních metrů. Dokončení je plánované na poslední kvartál letošního roku, nyní je 73 % pronajato. Hala na pozemku o celkové výměře přes 45 tisíc m² v celkové hodnotě přes půl miliardy korun naváže na průmyslovou zónu Chomutov I, jejíž celková hrubá pronajimatelná plocha činí 30 000 m².

„Pro nájemce je projekt atraktivní jednak díky poloze v průmyslové zóně u silnice R13 a dálnice D7 do Německa, ale také díky tomu, že hala bude splňovat nejvyšší ESG standardy udržitelné výstavby průmyslových nemovitostí dle certifikace BREEAM Excellent,“ říká spolumajitel investiční skupiny Progresus Lukáš Zrůst. „Naše dlouhodobé rozvojové plány jsou postavené na inovativních a udržitelných projektech. Potenciál průmyslových areálů je obrovský jak díky strategické poloze ČR v srdci Evropy, tak s ohledem na požadavky nájemců, kteří stále častěji při výběru nemovitosti zohledňují také ESG parametry,“ popisuje Zrůst.

Pro developera je společný projekt se skupinou Progresus již třetí českou investicí v krátké době. Naváže na první strategickou lokalitu ve střední Evropě, kterou se ve stejné průmyslové zóně stal právě dokončovaný Park Chomutov I. „Tento areál si od nás na období 15 let pronajal německý výrobce brýlí Fielmann Group. Také pro druhý průmyslový areál máme již nyní velkého renomovaného nájemce,“ dodává ředitel Garbe pro střední a východní Evropu Martin Polák. „O obsazení zbývajících 30 % nyní vedeme jednání a očekávám, že do začátku léta budeme mít uzavřeny nájemní smlouvy i na tuto kapacitu. Jména nájemců bychom zveřejnili při slavnostním vztyčování nosných sloupů na začátku června,“ uzavírá manažerka Garbe Veronika Zacha.

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

Benjamin Franklin

Cenová mapa kanceláří: Nejdražší u Muzea, nejlevnější Petřiny



Nová cenová mapa kancelářských ploch v Praze uvádí, že nejvyšší nájemné se platí u centrálně položených stanic metra, jako jsou Muzeum či Náměstí Republiky, nejnižší nájemné je v okolí stanic Petřiny či Náměstí Míru. „Jde o aspekty, které lidé zvažují při rozhodování o přijetí pracovní nabídky. Je důležité, aby kanceláře nebyly dál než 10 minut chůze od stanice metra,“ říká Jana Vlková ze společnosti Colliers.

U stanic Muzeum a Náměstí Republiky se platí 26,5 až 27 eur za m² za měsíc, v okolí stanic Petřiny 10,5 eur a Náměstí Míru a Radlická 12 eur za m² za měsíc, kde dlouho nevznikl žádný nový objekt, který by nájem posouval výše. Nejdůležitější tedy není vzdálenost od centra města, ale kvalita a vybavenost dané lokality. Protože development kanceláří směřuje především ke stanicím metra, lze nové zajímavé projekty brzy očekávat i v okolí nových 10 stanic metra linky D, které jsou ve výstavbě. Během několika let vznikne nejen více než 6000 nových bytů, ale i vyšší desítky tisíc m² kanceláří.

„I když první souprava metra by po nové lince měla vyjet až v roce 2029, již nyní existují plány na kancelářské budovy kolem některých budoucích stanic. Jednou z největších kancelářských lokalit by měla být stanice Nové Dvory. Očekáváme ale, že ceny v těchto lokalitách budou muset respektovat úroveň v zavedených kancelářských trzích. Tlak trhu na přidanou hodnotu inovativních a udržitelných budov s občanskou vybaveností bude posouvat nájem vzhůru podle toho, jak se budou vyvíjet náklady na financování, stavbu a materiály,“ míní analytik Colliers Josef Stanko. Potenciál nabízí také řada stávajících stanic, jako například Hradčanská, Opatov, Želivského nebo Pražského povstání, a to v podobě přestavby stávajících objektů.

Cenovou mapu lze stáhnout zde: www.colliers.com/cs-cz/news/metro-mapa-2023

Regiony

Brněnské stavební předpisy by mohly platit od července 2024, podpoří rozvoj města



Radní uložili Kanceláři architekta města Brna zpracování návrhu vlastních stavebních předpisů, podobně jako má Praha. Harmonogram počítá, že by mohly začít platit, jak to umožní nový stavební zákon, tedy od 1. července 2024.

„Nový stavební zákon konečně umožní, aby mělo Brno vlastní městské stavební předpisy. Jejich přijetí nám umožní zohlednit charakter města a stanovit přesnější standardy

a požadavky, než jsou uvedeny v celostátních předpisech, které dostatečně nemohou reflektovat potřeby největších měst,“ říká primátorka Markéta Vaňková.

Brněnské stavební předpisy budou ctít stejné principy jako připravovaný nový územní plán. „Velký důraz bude kladen na kvalitu veřejných prostranství, zachování a rozvoj krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty území, zachování a vytváření polyfunkčního městského prostředí nebo na zadržování a vsakování dešťových vod. Předpisy také mají nastavit podmínky pro rozvoj celého území města v souladu s trendy udržitelného rozvoje, nízkými nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a celkově nízkou energetickou náročností,“ informoval radní Petr Bořecký. „Předpisy budeme koordinovat s Prahou a Ostravou, abychom předešli roztržitosti a nepřehlednosti regulace ve velkých městech,“ dodává.

Brněnské stavební předpisy budou v průběhu tvorby projednány s dotčenými odbory, městskými firmami, zástupci městských částí a stavebních úřadů i s odbornou veřejností – architekty a investory.

Požadavky na Brněnské stavební předpisy:

1. Budou v souladu s právním řádem ČR i EU, zároveň budou v souladu s obecně závaznými vyhláškami a jinými nařízeními statutárního města Brna.
2. Budou respektovat základní obecné požadavky na stavby (zejména bezpečnost, hygiena, ochrana zdraví, ochrana životního prostředí, energetická úspornost).
3. Budou formulovány s ohledem na význam, velikost a charakter města Brna. Mohou proto stanovit přesnější standardy a požadavky, nežli je tomu v celostátních předpisech, které dostatečně nereflektují potřeby největších měst. Budou přitom vycházet z osvědčené praxe hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy 2018) a zároveň budou koordinovány s novými stavebními předpisy dalších zmocněných měst (Praha, Ostrava) tak, aby byly eliminovány negativní vlivy na projekční praxi spočívající v roztržitosti a nepřehlednosti regulace velkých měst.

4. Vytvoří podmínky, aby nová výstavba zachovávala a rozvíjela krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty a aby respektovala specifický charakter předmětného území. Ve stabilizovaných zastavěných územích předpisy umožní diverzifikovat odstupy budov s ohledem na tento charakter.
5. Budou respektovat volnou krajinu jako hodnotu a vytvoří podmínky pro důslednou ochranu nezastavitelných ploch a pro ochranu proti extenzivnímu rozvoji na úkor nezastavěného území. K tomu vytvoří podmínky, aby zastavěné území a zastavitelné plochy byly hospodárně využívány.
6. Nastaví podmínky pro rozvoj celého území města v souladu s principy udržitelného rozvoje, s nízkými nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a s celkově nízkou energetickou náročností.
7. Podpoří zachování a vytváření polyfunkčního městského prostředí, jak v měřítku města (především v celoměstském centru, sekundárních a místních centrech, včetně zajištění dosažitelnosti zařízení občanského vybavení v přiměřené vzdálenosti), tak i jednotlivých staveb.
8. Zvláštní důraz bude v předpisech kladen na kvalitu veřejných prostranství ve všech částech města, jejich systematické uspořádání a prostupnost města.
9. Vytvoří podmínky pro výsadbu uličních stromořadí a pro vymezení ulic a dalších veřejných prostranství.
10. Stanoví požadavky na zajištění dopravy v klidu a způsobu jejího zajištění s ohledem na polohu, dostupnost a obsluhu veřejnou dopravou, na míru a způsob využití pozemku, a to formou minimálních nebo maximálních hodnot.
11. Stanoví pravidla pro zajištění ochrany území města před povodněmi.
12. Stanoví podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavitelných plochách a na plochách k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, s možností jejich využívání jako alternativního zdroje a s cílem zmírnění účinků povodní.
13. Zajistí ochranu obyvatel před hlukem v souladu s platnými hygienickými předpisy.
14. Budou koncipovány s ohledem na uživatele, tj. uživatelsky přehledně a srozumitelně.

Brno dá na zpracování projektů využití srážkových vod 21 mil. Kč

Rada města Brna rozhodla, že začne zpracovávat projektové dokumentace jednotlivých řešení a opatření pro efektivní zachyt a využití dešťové vody. Už na podzim loňského roku byla dokončena studie, jejímž cílem bylo navržení možných řešení v sedmi lokalitách v městských částech Bohunice, Kohoutovice, Komín, Nový Lískovec, Brno-sever, Černovice a Židenice.

„Studie proveditelnosti se zabývala tím, jak v sedmi městských částech zavést účinné hospodaření s dešťovými vodami. Jedná se o zastavěné území o rozloze 386 hektarů. Neprověřovali jsme pouze budovy, ale také různá prostranství, parkoviště, chodníky nebo celé areály. Nyní jsme vyčlenili 21 milionů korun na vypracování projektových dokumentací jednotlivých řešení, která budou stanovena po společných jednáních s městskými částmi. Z navrhovaných opatření mohu zmínit například zachytávání vody ze střech do akumulčních a retenčních nádrží, vytváření travnatých průleहů a retenčních rýh, zavádění šterkových trávníků, propustných povrchů apod.“ uvedl náměstek pro životní prostředí Jaroslav Suchý.

Po vytipování vhodných opatření budou zpracovány projektové dokumentace. U samotné realizace se počítá se spolufinancováním z evropských fondů (Operační program Životní prostředí).

Architektonická soutěž určí podobu nového mostu v Č. Budějovicích za 220 mil. Kč



Jihočeský kraj vypsál architektonickou soutěž na podobu nového mostu v Českých Budějovicích místo stávajícího mostu Kosmonautů přes řeku Malši. Předpokládané investiční náklady na stavební realizaci objektu a úpravu území jsou 220 milionů Kč bez DPH. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Nový most v Mánesově ulici má vyrůst do roku 2027, důvodem je zhoršení technického stavu. Most má být postaven po dokončení zánadražní komunikace, dálničního obchvatu Českých Budějovic a Jižní tangenty. A to především kvůli tomu, aby byly ve městě zajištěny alternativní dopravní trasy.

Soutěžní návrhy budou hodnoceny dle jediného hodnotícího kritéria, jímž je kvalita architektonického, technického a dopravního řešení. Bude posuzována architektonická koncepce, technické a dopravní řešení dle odborných znalostí a zkušeností soutěžní poroty a zároveň i předpokládané investiční náklady stavby, přičemž návrhy by měly respektovat ekonomické možnosti zadavatele dle předpokládané výše investičních nákladů.

Lhůta pro doručení návrhů byla stanovena do 11. července 2023. První cena dosahuje 500 tisíc Kč bez DPH, druhá cena 350 tisíc a třetí cena 250 tisíc Kč.