

Téma

Prodeje nových bytů v Praze stouply o 180 %, ceny již téměř na 150 tisíc za m²



Prodeje nových bytů v Praze v 1. čtvrtletí meziročně vzrostly o 181,5 % na 1520 bytů oproti 540 v lednu až březnu 2023. Nadále rostou i ceny nabízených bytů, a to o 1,2 % na 149 670 korun za čtvereční metr oproti 147 900 Kč v posledním čtvrtletí 2023. Vyplývá to analýzy společnosti Ekospol.

„Hypotéky začaly konečně zlevňovat, co centrální bankéři zahájili snižováním základních úrokových sazeb. Až polovina lidí dlouhodobě financuje nový byt v Praze prostřednictvím hypotečního úvěru. Se zdražením a zhoršením dostupnosti hypoték v poslední době tento podíl výrazně klesl ve prospěch kupujících s vlastními zdroji, letos ale klientů s hypotékou opět přibývá. Dalším podstatným faktem stimulačním růst prodeje je návrat cenově dostupnějších bytů na pražský trh,“ komentuje generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Během celého roku 2023 prodali developéři v Praze 3650 nových bytů, což představovalo meziroční růst o 52 %, ale druhý nejhorší výsledek. Drahé a nedostupné hypotéky a nejistá ekonomická situace zasáhly pražský rezidenční trh hlavně v roce 2022, kdy se prodalo jen 2400 nových bytů, nejméně za posledních 20 let.

Kdo urazí půl metru za 15 vteřin?

Vážené čtenářky a čtenáři,

prodeje nových bytů rapidně rostou v Praze i Brně, v obou největších městech stoupají i nabídkové ceny. Prodejní ceny však v Brně již mírně klesají a někteří pražští developéři hovoří o návratu cenově „dostupnějších“ bytů i v hlavním městě. Ono to jinak ani nepůjde, kdo si může dovolit „vysolit“ 150 tisíc Kč za čtvereční metr? Aspoň že pro méně movité zájemce stát podpoří výstavbu nájemních bytů s nižšími než tržními cenami.

Dále se dočtete spršku novinek například z dopravní infrastruktury, kde byl vybrán poradce pro dostavbu dálnice D35 formou PPP, schválena výstavba tzv. Severního spoje v Ostravě, zatímco v Pardubicích se rychlostí půl metru za 15 vteřin vysouvá nejdelší zavěšený most v Česku na obchvatu přes řeku Labe. Češi mají chuť i investovat a ovládli komerční investice za 1. čtvrtletí. A v závěru se dozvíte o přestavbě na zámku Žďár na kreativní centrum.

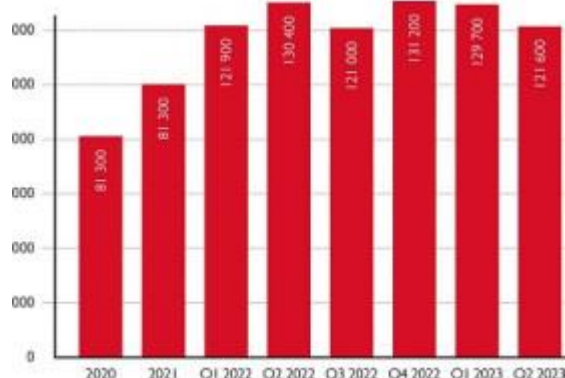
Petr Bayer, šéfredaktor



V cenících developerů nabídka stále převyšuje poptávku. Zájemci si mohou vybírat ze 4560 dostupných bytů, což je jen o 190 bytů méně než na konci minulého roku. „Očekávám, že letošní rok bude ve znamení zlepšování dostupnosti vlastního bydlení. Hypotéky budou dále zlevňovat s tím, jak bude klesat základní úroková sazba. To bude posilovat poptávku po vlastním bydlení, na které letos dosáhne více zájemců. Někdo toho využije ke zvýšení prodejní ceny, přesto si myslím, že prim budou hrát cenově dostupné byty. Stavební firmy už dokáží nabídnout u velkých zakázek se stovkami bytů velmi atraktivní podmínky, což se projeví i do ceny pro kupujícího. Prodeje tak v následujících měsících budou táhnout hlavně byty s nejnižší cenovkou,“ soudí Korec.

Podrobnosti čtěte [ZDE](#).

V Brně stouply prodeje bytů dvojnásobně, ceny klesly na 121 tisíc Kč za m²



Za 1 kvartál 2024 našlo kupce 246 nových bytů v Brně oproti 108 bytům za leden až březen 2023. V porovnání s průměrem za předchozí rok jde o 100% růst. Prodejní ceny meziročně klesly z 129 700 korun za čtvereční metr na 121 tisíc Kč. Nabídkové ceny vzrostly na 126 900 Kč za m² z 126 200 Kč. „Zlevnění hypoték vyhnalo lidem z hlavy inflační obavy a realitní trh na Brněnsku po dvouleté stagnaci otočil strmě vzhůru. Zlepšující se nákupní

sentiment je podložen důvěrou v to, že zlevňování hypoték bude pokračovat,“ uvádí výkonný ředitel společnosti Trikaya Dalibor Lamka.

Už více než dva roky se průměrné nabídkové ceny developerů drží v rozmezí zhruba 125 000 Kč až 127 000 Kč za m². V posledních měsících už lze pozorovat pozvolnou změnu trendu. Ceny tlačila dolů nižší DPH na nové byty, která se počátkem letošního roku snížila z původních 15 na 12 %. Většina developerů však tuto změnu promítla do ceníků již na konci loňského roku, a tak přechod mezi posledním čtvrtletím 2023 a letošním 1. kvartálem nebyl tak výrazný. „Trend stagnujících nabídkových cen se už zřejmě obrací, protože na konci března atakovaly ceny 128 tisíc Kč, což je růst o 2 až 3 %,“ upřesňuje Lamka.

Nejvyšší prodejní cena za m² vychází nadále u jednopokojových bytů, u kterých dosáhla 129 000 Kč. Těch se v 1. čtvrtletí prodala necelá stovka, tedy bezmála tolik jako nejčastějších dispozic 2+kK. Největší zájem byl o byty v projektech ABT Park, Čtvrť Pod Hády, Allrisk Meridiem a Nad Arboretem.

Nových bytů developeři do prodeje uvolnili 34, což je ve srovnání s 3. kvartálem loňského roku, ve kterém se developerské ceníky rozrostly o více než 700 jednotek, méně než dvacetina. Během března bylo na trhu k dispozici 1732 bytů ve více než pěti desítkách projektů. Ze všech rezidenčních projektů, které mají uvedenou energetickou náročnost, je u průkazu PENB nejčastější třídou B. Nejvyšší třídu A pro mimořádně úsporné budovy splňují v celém Brně pouze projekty Čtvrť Pod Hády a Diorit.

Zatímco v uplynulém roce odrazovaly zájemce o koupi bydlení vysoké úrokové sazby a zvýšená ekonomická nejistota, v posledních měsících je situace odlišná. „Tyto faktory postupně odeznívají, když průměrná hypoteční sazba letos v únoru klesla na 5,36 %, tedy nejnižší od června 2022, a naopak spotřebitelská důvěra vzrostla na nejvyšší hodnotu od října 2021. Obě tyto proměnné se s největší pravděpodobností budou dále zlepšovat i v nadcházejících měsících. Obnovená poptávka se bude střetávat s nabídkou omezenou nedávným ochlazením stavební aktivity, což ve zbytku letošního roku způsobí odražení cen bytů směrem vzhůru,“ míní hlavní ekonom Cyrrus Vít Hradil.

Více čtěte [ZDE](#).

Na dostupné bydlení půjdou letos 2 mld. Kč, EU dala zelenou



Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond podpory investic dojednaly s Evropskou komisí podporu dostupného bydlení v ČR z veřejných peněz. Díky tomu může stát financovat vznik nájemních bytů s nižším než tržním nájemným například pro mladé lidi do 35 let nebo prospěšné profese v regionech. Dotace a výhodné úvěry na projekty dostupného bydlení budou moci získat samosprávy i soukromé subjekty už letos zhruba dvě miliardy korun.

Stát dosud finančně podporoval vznik sociálních bytů, na které může v ČR dosáhnout zhruba 130 tisíc lidí. Podpora dostupného bydlení, tedy standardních nájemních bytů i pro střední třídu, ale dosud možná nebyla. Bránil tomu chybějící souhlas Evropské komise, že je to v souladu s pravidly veřejné podpory. „V zahraničí hraje sektor dostupného bydlení klíčovou roli při zvládnutí bytové krize. Zhruba za rok se nám podařilo dohodnout vše potřebné a ve druhé polovině roku rozjždíme první program. Podmínky pro cílovou skupinu splňují asi dva miliony lidí v ČR,“ uvedl ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

„Rozhodnutí Evropské komise nám dovoluje poskytnout podporu sektoru dostupného nájemního bydlení až 12 miliard korun do roku 2030. První tři roky máme zajištěné financování z Národního plánu obnovy. Do programu se mohou přihlásit obce i ostatní právnické osoby. Půjde o kombinaci

dotací a výhodných úvěrů, takže se investované prostředky budou státu vracet a v budoucnu podpoří další bytové projekty," dodává ředitel Státního fondu podpory investic (SFPI) Daniel Ryšávka.

Náklady na výstavbu, rekonstrukce nebo nákupy dostupných nájemních bytů se budou postupně vracet z nájemného. To se bude dlouhodobě držet pod tržní hladinou nájemního bydlení v daném místě a srovnatelné kvality. „Chceme, aby tu byla důstojná alternativa pro lidi, kteří z různých důvodů nedosáhnou na vlastní bydlení nebo si ho nepřejí. Budeme rádi, když se o podporu budou co nejvíce hlásit obce, podle průzkumu jich je většina se svými bytovými fondy nespokojená. Zároveň jsme se snažili vše nastavit tak, aby bylo dostupné bydlení zajímavé i pro soukromý sektor,“ líčí Bartoš. Podporované byty budou například pro mladé rodiny, učitele, zdravotníky i lidi, kteří nevládní nemovitost a zároveň nepatří mezi 20 % obyvatel s nejvyššími příjmy.

Notifikaci programů dostupného bydlení už Evropská komise dříve schválila například Irsku nebo Švédsku. „Příklad Irska ukazuje, že podpora dostupného bydlení má na trh pozitivní dopady. V době vysokých úroků hypoték a padající poptávky po nemovitostech se stavební firmy mohou více zaměřit na dostupné nájemní byty. Díky tomu během krizí nedochází k tak prudkému poklesu celkové výstavby,“ míní Bartoš.

Podpora dostupných nájemních bytů je součástí širší reformy Bydlení pro život realizované MMR. Mj. do ní patří také nový stavební zákon nebo návrh zákona o podpoře v bydlení. Na hledání vhodných projektů dostupného bydlení i zdrojů financování resort spolupracuje s Evropskou investiční bankou a dalšími institucemi.

Dopravní infrastruktura

Dostavba D35 metodou PPP má stát přes 30 mld. Kč, vybrán je poradce



Ministerstvo dopravy vybralo transakčního poradce dostavby 35 kilometrů dálnice D35 metodou PPP. Formou spolupráce veřejného a soukromého sektoru mají být postaveny úseky Staré Město –

Mohelnice (18,2 km) a Opatovec – Staré Město (16,6 km) za více než 30 miliard. Kč. Pro transakční poradenství projektu PPP D35 hodnotící komise vybrala konsorcium White & Case, advokátní kancelář a PricewaterhouseCoopers Česká republika, a Siebert + Talaš a Mott MacDonald CZ. Ministerstvo dopravy posuzovalo tři nabídky.

„Paralelní spojnici Čech a Moravy v podobě D35 chceme dokončit do roku 2029 a právě dva poslední úseky v délce 35 kilometrů mohou být dalším projektem financovaným a realizovaným ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru,“ říká ministr dopravy Martin Kupka. Poradce projektu bude poskytovat služby právního, finančního, ekonomického a technického poradenství při přípravě a realizaci zadávacího řízení na výběr koncesionáře pro projekt PPP D35.

V letošním roce se D35 stane nejrozestavěnější dálnicí v ČR. Do konce roku se postupně zahájí 6 úseků v délce 35,7 kilometru. Dohromady tak bude najednou ve výstavbě 64 kilometrů dálnice D35. V dalších letech je v plánu zahájit a dokončit stavbu zbývajících 52,7 kilometru.

Ministerstvo dopravy schválilo stavbu „Severního spoje“ v Ostravě



Ministerstvo dopravy schválilo záměr výstavby tzv. Severního spoje v Ostravě. Realizace by významným způsobem přispěla k dotvoření páteřní dopravní infrastruktury na území moravskoslezské metropole. „V první řadě půjde o dopravní propojení městského centra a dálnice D1 s ostravskými obvody Poruba, Martinov a Třebovice, v budoucí návaznosti také na propojení směrem na Hošťálkovice. Severní spoj rovněž znatelně zlepší dopravní

situaci na přetížených ulicích Rudné a zejména Opavské. Velmi uleví křižovatce u vodárny. Ta v současné době není schopna plynule propustit všechna projíždějící vozidla, a to nejen v čase dopravní špičky,“ říká náměstek primátora Břetislav Riger.

Stavba o přibližné délce 3,5 kilometru naváže na již hotový úsek dálničního přivaděče. První etapa stavebních prací se bude týkat oblasti od ukončeného přivaděče z ulice Mariánskohorské až po napojení na ulici Provozní o délce 1,8 km. Druhá etapa zahrne lokalitu od odbočení v ulici Provozní po napojení na ulici Průběžnou o délce 1,7 km.

„Investiční záměr stavby Severního spoje byl zadán už v roce 2013, následoval pedologický a geotechnický průzkum, načež jsme přibližně o dva roky později mohli zadat dokumentaci pro územní řízení,“ líčí Riger. „Bylo provedeno zjištění existence inženýrských sítí, rekognoskace terénu, dendrologický průzkum, biologický průzkum, hluková studie, rozptylová studie a zpracování modelu

dopravy. Dokumentaci se podařilo dokončit v červnu 2020, kdy ještě v témže roce odstartovalo územní řízení stavby," dodává.

Zhotovitelem investičního záměru je společnost Dopravoprojekt Ostrava, z jejíž dílny vzešlo též zpracování dokumentace územního řízení. Projekt Severního spoje procházel v minulosti těžkostmi, kdy Krajský úřad Olomouckého kraje jako příslušný stavební úřad zamítl žádost o vydání územního rozhodnutí pro stavbu. Město Ostrava se však počátkem prosince 2022 proti tomuto rozhodnutí odvolala a s odvoláním uspěla, když Ministerstvo pro místní rozvoj na jaře 2023 zrušilo rozhodnutí stavebního úřadu a vrátilo mu věc k novému projednání. Krajský úřad Olomouckého kraje nyní odvolání města vyhověl a pro danou stavbu územní rozhodnutí vydal, aktuálně běží lhůty pro podání odvolání.

Nejdelší zavěšený most v Česku vyrůstá na obchvatu Pardubic za 1,5 mld. Kč



V těchto dnech se uskutečňuje zásadní etapa stavby severovýchodního obchvatu města Pardubic, který má být hotov na podzim roku 2055 za téměř 1,5 miliardy korun. Výsuv nejdelšího zavěšeného mostu v Česku využívá speciální technologie, při níž se nosná železobetonová konstrukce mostu vyrábí na místě a následně se pomocí hydraulických lisů vysouvá přes řeku Labe nad frekventovanou cyklostezkou.

V řece Labi podél cyklostezky jsou umístěny dva podpěrné prvky, zatímco most je ještě od druhého břehu řeky vzdálený. „Provádíme výsuv mostu z pravého břehu Labe na levý. Výsuvů bude celkem osm, nyní je to pátý v řadě, takže budeme za polovinou délky mostu. V červnu bychom se měli překlenout na druhou stranu. Zatím jedeme podle plánu rychlostí 0,5 metru za 15 vteřin v jednom taktu a celkem vždy vysouváme asi 32 metrů. Operace je zajišťována desítkami pracovníků, kteří kontrolují částí mostu, především funkci kluzných ložisek na pomocných podpěrách. Je nezbytné pracovat s maximální přesností, a proto jsou s námi geodeti, aby pomohli kontrolovat milimetrovou přesnost. Most se vysouvá speciální hydraulikou z výroby, kde se jednotlivé části mostu vyrábějí. Jde o nejdelší zavěšený most v Česku,“ líčí Petr Škoda z firmy Doprastav. Most s rozpětím 122 metrů již překlenul slepé rameno Labe, zatímco dalších 135 metrů mostu překoná cyklostezku a Labe.

Od roku 2006 pracovali silničáři na přípravách obchvatu. Stavba úseku o délce 4,2 kilometru započala v prosinci 2022. Přeložka silnice I/36 začíná na Dubině u Lidlu, kde se napojuje na okružní křižovatku.

Dále přetíná řeku Labe a pokračuje přes Hradeckou ulici až k okružní křižovatce u obchodního centra Globus. „Na severovýchodní obchvat čekáme desítky let, v příštím roce bude otevřený a věříme, že uleví pardubické dopravě. Díky němu získáme výrazně vyšší přepravní kapacitu mezi oběma břehy Labe. Město spolupracuje s Ředitelstvím silnic a dálnic na výstavbě paralelní cyklostezky, která povede na straně blíž k centru města a spojí Trnovou, Ohrazenice a Polabiny s Dubinou-Židovem. Bude měřit zhruba 4,2 kilometru,“ dodává náměstek primátora Jan Hrabal.

Dálnici v Brandýse překlene nový obloukový železniční most za 154 mil. Kč



Přemostění dálnice D10 na trati z Čelákovic do Neratovic změní podobu. Správa železnic vybrala nejvýhodnější nabídku 154,3 milionu korun. Stavba začne za několik měsíců, hlavní náplní bude náhrada stávajícího železobetonového mostu novou obloukovou ocelovou konstrukcí. Ta umožní výhledové rozšíření dálnice na tři pruhy v každém směru. Hotovo bude v příštím roce.

Stavbaři vybudují nové přemostění dálnice, které bude tvořit oblouková ocelová konstrukce, takzvaný Langerův trám, o jednom poli s rozpětím 68 metrů. Jejím použitím dojde k minimalizaci nákladů na budoucí údržbu. Rekonstrukcí projdou i dva nedaleké propustky, současně se provedou úpravy železničního svršku v délce 400 metrů. Díky tomu bude možné zvýšit traťovou rychlost. Obnoví se rovněž železniční spodek a související kabelová vedení.

Práce si vyžádají tříměsíční nepřetržitou výlukou vlaků. Současně dojde k nezbytným omezením na dálnici, zůstane však zachován obousměrný provoz ve dvou pruzích. Odstranění stávajícího mostu a osazení nové konstrukce si vyžádá úplnou uzavírku, a to pokaždé na 12 hodin v noci ze soboty na neděli. Práce provede Eurovia CZ.

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

Investiční trh

Češi ovládli realitní investice, objem v 1. čtvrtletí dosáhl 550 milionů eur



V 1. čtvrtletí 2024 dosáhl objem investic do komerčních nemovitostí v Česku téměř 550 milionů eur (asi 14 miliard Kč), oproti poslednímu kvartálu 2023 se jedná o 254% nárůst. Pozitivní výsledek významně ovlivnily dvě velké transakce, a to dokončení prodeje nákupního centra Arkády Pankrác, které koupil fond Trigea, a také joint venture CPI PG a Best Hotel Properties, do něhož CPI vložila 8 českých hotelů. Bez těchto transakcí by byl objem investic pouze pětinový, všechny transakce realizoval český kapitál.

Polovinu z celkového kvartálního objemu investic tvořily retailové nemovitosti, kromě Arkád Pankrác ještě prodeje několika retail parků či supermarketů. Hotely měly 32% podíl, kancelářím a rezidencím připadlo 7 %, sklady si připsaly 4% podíl na investicích. „Kapitálu mezi českými investory je dostatek, ať již v rukou privátních investorů či realitních fondů. Ti čekají na vhodné příležitosti. Na trh se postupně dostává několik komerčních nemovitostí, z nichž některé jsou prémiové a v top lokalitách centra Prahy, bude tedy z čeho vybírat,“ popisuje partnerka Knight Frank Zdenka Klapalová.

Jedinou transakcí kancelářského objektu byl prodej Olympic Garden v Praze 1. Projekty institucionálního nájemního bydlení jsou žádaným investičním produktem, nicméně stále ještě panuje určitý nesoulad v cenových očekáváních developerů a investorů. Tyto projekty nakupuje například společnost XPlace, která vstoupila do projektů na Waltrovce či U Šárky.

Výnosové míry zůstaly během 1. čtvrtletí 2024 na stejné úrovni jako na konci roku 2023. Aktuálně tedy dosahují 5,5 % pro špičkové kanceláře, 5 % pro plně dlouhodobě pronajaté moderní sklady v top lokalitách, 5,5 % pro nákupní třídy, 6,25 % pro nákupní centra a 6,5 % pro retail parky. V roce 2024 se může zaznamenat ještě zvýšení u kancelářů a skladových prostor. Výnosové míry u retailových nemovitostí by měly zůstat stabilní. I nadále platí, že přecenění na českém trhu je mírnější než ve většině západoevropských zemí.

„Předpokládáme, že celkový objem investic v roce 2024 by mohl dosáhnout 1,5 - 1,8 miliardy eur. V loňském roce se prodaly nemovitosti za 1,38 mld. eur. Letošní objem investic však bude stále pod dlouhodobým průměrem. Evidujeme větší počet transakcí ať již jednotlivých nemovitostí tak portfolií v počáteční fázi, je tedy otázkou, zda se podaří je uzavřít do konce roku. Očekávané snížení eurových úrokových sazeb ECB by v závěru roku mohlo přispět k oživení investiční aktivity“, doplňuje vedoucí průzkumu Knight Frank Lenka Šindelářová.

Památky

Přestavba konventu zámku Žďár na kulturní centrum má stát 140 mil. Kč



Zámek Žďár nad Sázavou vyhlásil výběrové řízení na rekonstrukci konventu bývalého cisterciáckého kláštera v areálu zámku na Kulturně kreativní centrum Vysočina. Předpokládané náklady přestavby dosahují 140 milionů korun bez DPH. Práce mají být zahájena koncem června letošního roku a hotovy do konce září roku 2025. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Centrum bude určeno pro celoroční využití ke kulturní a tvůrčím aktivitám s místním, celorepublikovým i mezinárodním dosahem. Veškeré stavební práce budou realizovány v režimu obnovy národní kulturní památky a v souladu se závazným stanoviskem příslušného orgánu památkové péče.

Jediným kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena. Lhůta pro doručení nabídek byla stanovena do 20. května 2024. Projekt má být spolufinancován EU.

„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**Rekonstrukce průtahu Říčán má přesáhnout 350 mil. Kč,
skončí příští rok**

Ředitelství silnic a dálnic vyhlásilo výběrové řízení na rozsáhlou rekonstrukci silnice I/2, průtahu Říčán u Prahy, ulice Černokostelecké. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky je 357 milionů Kč bez DPH, z toho podíl města bude činit zhruba 31 %. „S ohledem na rozsah a náročnost projektu předpokládáme rozvržení prací do dvou stavebních sezon s uvedením rekonstruovaného úseku do provozu v příštím roce,“ uvádí ŘSD.

Jde o kompletní rekonstrukci stávající komunikace o délce zhruba 2,5 kilometru včetně sousedících ploch a celkovou opravu kanalizačních řadů sloužících pro odvodnění komunikace. Opraveny budou chodníky, vodovodní řad včetně přípojek a opravy se dotknou i kanalizační stoky a přípojek pod rekonstruovaným chodníkem.

Na posuzovaném úseku komunikace se vyskytuje dle diagnostiky množství poruch zejména ve formě vysprávek, místních poklesů, příčných i podélných rozvětvených trhlin a kaveren, příčných deformací a hrbolů a potvrzena byla i přítomnost vody v podloží vozovky. Proto dojde k celkové výměně povrchu i podloží vozovky. Rekonstrukce systému odvodnění je nezbytná pro zamezení průsaků, to znamená i pro zlepšení únosnosti podloží vozovky.

Mimo jiné bude v rámci akce vybudován jeden nový a opraveno všech 11 přechodů pro chodce včetně jejich nového nasvětlení. Proměnou projde také veřejný prostor, tedy okrasná a doprovodná zeleň i parkovací místa. První etapa je plánována v úseku Strašínská – Smrková. Druhá etapa by měla proběhnout v úseku U Disku – Strašínská.