

**Téma****Rekord: V ČR se staví milion m<sup>2</sup> hal,  
letos má být dokončeno 1,5 milionu m<sup>2</sup>**

Na konci roku 2021 bylo v ČR ve výstavbě rekordních 1,1 milionu čtverečních metrů skladových a výrobních prostor, meziročně o 240 % více. Čtvrtina se nachází v Olomouckém kraji, 15 % v Moravskoslezském kraji a 11 % v Plzeňském kraji. Ve 4. čtvrtletí byla zahájena stavba 333 500 m<sup>2</sup>. Podíl industriálních prostor bez předem zajištěného nájemce klesl na 24 %. „Letos čekáme dokončení více než 1,5 milionu m<sup>2</sup>, jednalo by se o největší množství za rok,“ uvádí Industrial Reserach Forum, které tvoří CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield a JLL.

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v ČR překonala hranici 9,6 milionů m<sup>2</sup> a očekává se, že do poloviny roku 2022 překoná 10 milionů m<sup>2</sup>. Ve 4. kvartálu bylo dokončeno 149 000 m<sup>2</sup> skladových ploch v 10 průmyslových parcích. Ve srovnání se stejným obdobím loni šlo o 14% nárůst, mezičtvrtletně 12% pokles. Toto bylo převážně způsobeno tím, že několik projektů bylo odsunuto na začátek letošního roku. Za celý rok 2021 bylo v ČR dokončeno 492 000 m<sup>2</sup>, což je 29% pokles oproti roku 2020.

**Spásný industriál**

Vážené čtenářky a čtenáři,

na úvod si vám dovoluji položit otázku: Na co se může české stavebnictví v poslední době spolehnout? Odpověď je jednoduchá: Na industriální výstavbu, zejména logistických hal. Ty dosahují rekordních čísel a zájem neustupuje vzhledem k rozvoji e-commerce i budování dalších distribučních center zboží blíže k zákazníkům. Asi ani utlumení pandemie (snad již brzy) na tom příliš nezmění, takto je to přece pohodlnější, ne?

Zlepšuje se také nálada investorů a objem transakcí do komerčních nemovitostí v Česku v posledním kvartále loňského roku rapidně stoupl. Letos se očekává další růst, řada obchodů byla odložena na právě probíhající rok. Obdobný apetit vykazují investoři po celé Evropě, jak se dočtete i v zahraniční rubrice. Rekordy dál přepisuje rezidenční trh a dobrou zprávou je, že v uplynulém týdnu uzavřely nové podmínky pro spolupráci s developery a celkový rozvoj hned dvě města, a to Praha a Pardubice.



Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o velikosti 29 400 m<sup>2</sup> v industriálním parku v Chebu jako expanze Tchibo. Druhá největší dokončená budova se nachází ve Parku Vyškov (28 000 m<sup>2</sup>), hala byla v době dokončení plně pronajata společností Okay. Třetí největší dokončený projekt ve 4. čtvrtletí 2021 představuje první část budovy Alza.cz (23 700 m<sup>2</sup>) ve Chrástanech. Za celý rok 2021 byla největší dokončenou halou budova v industriálním parku v Boru (62 100 m<sup>2</sup>) pro logistickou společnost Loxxess.

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací v 4. čtvrtletí 2021 dosáhla 672 400 m<sup>2</sup> a mezikvartálně vzrostla o 37 %, meziročně o 26 %. Podíl renegociací činil 29 %, což představuje růst oproti předchozímu čtvrtletí, kdy podíl činil 17 %. Čistá poptávka čítala 478 500 m<sup>2</sup> a zaznamenala růst o 17 % mezičtvrtletně a 44 % meziročně. Největší podíl na nové poptávce měly společnosti zabývající se distribucí, tvořily 38 %, následované výrobními společnostmi (33 %) a logistickými společnostmi (2 9%). Čistá realizovaná poptávka byla největší zaznamenanou na českém trhu a překonala rekord z minulého čtvrtletí 408 300 m<sup>2</sup>.

Více čtěte [ZDE](#).

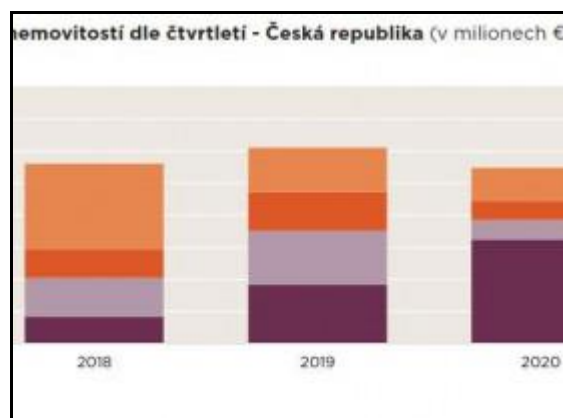
## Logistický park v Ostředku u Prahy se rozroste o 27 tisíc m<sup>2</sup>



Logistický park v Ostředku u Prahy u dálnice D1 se rozrostl o nový pozemek o ploše 7,15 hektaru pro potenciální výstavbu o rozloze 27 000 čtverečních metrů hal. Celková plocha parku se zvýší na 196 000 m<sup>2</sup>. Kromě budovy 1 o rozloze 8880 m<sup>2</sup> nabídne více příležitostí pro development. Rozšířený park přinese do Ostředku nové podnikatelské aktivity, díky nimž vzniknou i nové pracovní příležitosti pro obyvatele.

Transakce přichází po oznámení částečného pronájmu budovy 1 společnosti Zeppelin CZ, dealerovi stavebních, zemědělských a těžebních strojů značky Caterpillar, jejíž prostory na míru zaberou zhruba polovinu této nemovitosti. „Akvizice více pozemků v Ostředku zvyšuje potenciál parku stát se jedním z klíčových logistických uzlů,“ říká viceprezident Prologis v ČR na Slovensku Michal Vrba.

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

**Investiční trh****Investice v ČR loni padly na 1,67 mld. eur,  
letos mají překonat 2 mld.**

Investice do komerčních nemovitostí v Česku loni propadly meziročně o 39 % na 1,67 miliardy eur. Vzhledem k nemovitostem, které by měly letos změnit majitele, se předpokládá, že celkový objem investic přesáhne 2 miliardy eur. „Průmyslový a logistický sektor se i nadále těší velkému zájmu investorů a tato dynamika bude nepochybně pokračovat i v roce 2022,“ komentuje ředitel investičního poradenství Savills ČR a SR Fraser Watson.

V posledním kvartále investice rostly o 23 %, uzavřeno bylo 30 transakcí za více než 628 milionů eur. Jednalo se o nejvyšší čtvrtletní objem od prvního čtvrtletí 2020. „Pokud z investic v roce 2020 odečteme transakci Residomo (koupě 40 tisíc nájemních bytů na severní Moravě – pozn. redakce), jednalo by se o 17% nárůst. Ve srovnání s před-pandemickým rokem 2019 je roční objem investic o 45 % nižší,“ říká analytička Savills Lenka Pechová.

Ve srovnání s předchozím kvartálem se objem investic ve 4. čtvrtletí 2021 zvýšil ve všech klíčových komerčních realitních sektorech. Průmyslový sektor byl již druhé čtvrtletí po sobě neaktivnější, ve 4. čtvrtletí dosáhly prodané nemovitosti více než 286 milionů eur, což představuje 46 % všech investic v tomto kvartále a nejvyšší čtvrtletní výsledek v jakémkoli sektoru od 4. čtvrtletí 2018.

Investiční aktivita se zvýšila i u kanceláří, kde přesáhla 221 milionů eur, tj. 35 % čtvrtletního objemu. Jednalo se o nejvyšší čtvrtletní objem investic do kanceláří, který byl v roce 2021 zaznamenán. Z meziročního pohledu se investiční aktivita výrazně přesunula od kanceláří, kde hodnota investic oproti 4. čtvrtletí 2020 poklesla o 31 %, k průmyslovému sektoru, který naopak vykázal růst o 521 %. Maloobchodní prostory se na objemu transakcí podílely 16 % a dosáhly 97 milionů eur.

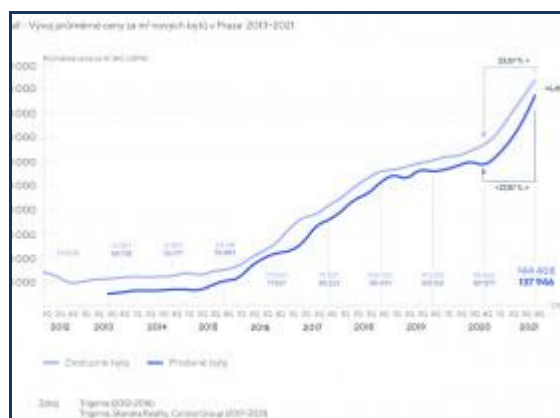
V důsledku vysoké poptávky v průmyslovém sektoru se výnosová míra z prvotřídních nemovitostí snížila o 25 bazických bodů na 4 %. Poprvé v historii dochází ke sblížení výnosů z průmyslových a kancelářských nemovitostí, což dokazuje význam a poptávku v průmyslovém sektoru, který těží ze změny v době pandemie. K mírnému poklesu došlo i u výnosů z prvotřídních administrativních budov, o 10 bazických bodů na 4 %. U rezidenčních a maloobchodních nemovitostí zůstaly výnosy oproti předchozímu čtvrtletí beze změny, nejúspěšnější nákupní centra kolem 5,75 %, prémiové obchodní jednotky 4,50 % a kvalitní rezidenční nemovitosti na 4,00 %.

**Celý článek čtěte [ZDE](#).**



## Rezidenční trh

## Rekord: V Praze se loni prodalo 7450 bytů, ceny atakují 140 tisíc Kč za m<sup>2</sup>



Prodeje nových bytů v Praze loni dosáhly rekordních 7450 jednotek oproti 5800 v roce 2020 a zároveň nejvíce od roku 2011. Průměrná cena dosáhla v 4. čtvrtletí rekordní sumu 137 946 korun za čtvereční metr, v meziročním srovnání o téměř 28 % více. Odhadovaná hodnota prodaných bytů přesáhla 57 miliard korun, meziročně o 48 % více. Mimo hlavní město se loni dohromady prodalo 9621 bytů. Vyplývá to z analýzy společnosti

Trigema, Skanska a Central Group.

Přes 80 % prodaných bytů už se pohybuje s jednotkovou cenou nad 120 tis. Kč/m<sup>2</sup> a ve 4Q se v Praze prodalo 99,2 % bytů s cenou vyšší než 100 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Nejdražší byty byly tradičně v Praze 1 a 2, kde byla zároveň nejnižší nabídka bytů. Vzrostly i nabídkové ceny bytů, na konci prosince 2021 dosahovaly 144 408 Kč za m<sup>2</sup>, tedy o 5 % více než v předchozím čtvrtletí a o 24 % více než před rokem.

„Na trhu s novými byty vypukl s příchodem pandemie nákupní boom, který souvisí se zájmem kupujících uložit úspory. Nízká nabídka způsobená pomalým povolováním staveb měla také podstatný vliv na zvyšování cen, v kterých se navíc začaly projevovat i rekordní ceny materiálů, práce a energií,“ říká předseda představenstva Skanska Reality Petr Michálek. Do rostoucích cen bytů se promítá i nedostatek a rostoucí cena pozemků. Od roku 2015 vzrostly průměrné ceny pražských pozemků o 130 %, meziročně o 20 %. Nabídka dostupných pozemků se snížila oproti roku 2015 na třetinu.

Nabídka volných bytů loni ve 4. čtvrtletí klesla na 2850, jde o historicky nejnižší nabídku bytů na trhu za posledních 10 let. „V roce 2020 bylo v nabídce téměř 6000 nových bytů, nyní to není ani polovina. Jen v Praze je v přípravě více než 130 tisíc nových bytů, které by státu jen na DPH mohly přinést přes 155 miliard korun,“ říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský. Nejvyšší poptávka po novém bydlení se týkala Prahy 4, 5 a 9, v těchto městských obvodech se prodalo 53 % všech bytů v Praze.

Nejvíce prodaných bytů v posledním čtvrtletí loni bylo opět dvoupokojových, z celkového počtu se jich prodalo 42 %. Následovaly garsoniéry, které tvořily 23 % a 3+kk s 22 %.

Podrobnosti čtěte [ZDE](#).

## Praha má nová pravidla pro developery, mají odblokovat výstavbu



Pražští zastupitelé schválili nová pravidla pro developery, kteří při rozsáhlejší výstavbě budou muset městu za zhodnocení pozemků zajistit výstavbu školy, školky, veřejného prostoru a zeleně, nebo určitý podíl bydlení či finanční kompenzaci do dané lokality. „Nová pravidla pro developery přichází také s možností sníženého nájmu pro potřebné profese nebo předání bytů do městského fondu. Díky této metodice můžeme začít

stavět tisíce nových bytů, které jsou v Praze potřeba a které by bez těchto dohod nemohly vzniknout, území jsou totiž zablokována starým, ale stále platným územním plánem,“ uvádí primátor Prahy Zdeněk Hřib.

"Pro developery je existence jasných a jednotných pravidel zásadní. V našem oboru plánujeme často i v horizontu 10 a více let, předvídatelnost je proto pro nás klíčová. Tato celopražská jednotná pravidla umožní přeskočit zdlouhavou fázi vyjednávání a rovnou podepsat dohodu s městskou částí. Jakékoli urychlení zdlouhavého povolovacího procesu je vítané a prospěje všem. Developer bude moci stavět, městská část získá příspěvek na infrastrukturu a kupující nový byt," komentuje generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

„Jde o jeden z nejdůležitějších nástrojů pro tvorbu města krátkých vzdáleností a vyvážených čtvrtí s kvalitním veřejným prostorem a dostatečnou občanskou vybaveností. Metodika vytváří jednotný, rovný a transparentní nástroj pro vyjednávání s developery, poskytuje jim čitelnost chování města a předvídatelnost a stabilitu pro jejich projekty a zároveň městským částem právní oporu i návod, jak správně postupovat,“ dodává náměstek primátora Petr Hlaváček.

Nová pravidla mají výrazně urychlit povolovací procesy pro výstavbu dosud zablokovanou brownfieldy. Také upravují proces jednání s developery, na jehož základě bude město a městské části uzavírat s investory smlouvy, které zajistí závazky developerů i podrobnost regulačních plánů v nových čtvrtích.

Metodika stanovuje částku 2300 Kč za m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy při zhodnocení pozemku změnou územního plánu. „Částka je nejvyšší, aby byla akceptovatelná pro všechny strany. Zároveň je navrženo tak, aby ještě nezvýšilo cenu bytů, resp. v dlouhodobém horizontu pomohlo bytovou krizí řešit. Developerovi se náklady na realizaci projektu sníží, primárně díky součinnosti města a díky urychlení realizace projektu na brownfieldech o tři až pět let,“ upřesňuje Hlaváček. Při práci na Metodice byly využity zkušenosti s přípravou obdobných pravidel v Brně, Jihlavě, Liberci nebo Pardubicích.

Celý materiál je k dispozici zde: <https://www.petr-hlavacek.eu/projekt/metodika-kontribuce-investoru>

## Kanceláře

### Bastion Florenc bude dokončen v květnu, nájemné se ale již zvyšuje



Komerční a administrativní centrum Bastion Florenc, které vyrůstá na rozhraní centra Prahy a Karlína má být dokončeno koncem května letošního roku a plné spuštění budovy již s nájemci se očekává do září 2022. V reakci na probíhající zvyšování cen stavebních prací a materiálů, ale i evidovanou inflaci, požadované nájemné na kanceláře bylo od ledna 2022 zvýšeno z 22 - 23 eur na 23,5 - 25 eur na m<sup>2</sup> na měsíc. Nájemné obchodních

ploch zůstává zachováno 29 eur na m<sup>2</sup>.

“Naším cílem je zachovat kvalitu objektu v kategorii A, aby byl komorní, ale přesto plnohodnotnou alternativou moderním velkokapacitním administrativním centrům v okolí. I proto jsme nechtěli pod tlakem ekonomiky projektu učinit rozhodnutí v neprospěch designu a prostor. Jako dlouhodobý partner v území pohlížíme na investici z delší perspektivy, než ti, kdo postaví a hned prodají. Díky tomu, že jsme při původní cenotvorbě nájmu nevolili nejagresivnější strategii, zůstal nám prostor pro zvýšení ceny v situaci, ve které se nyní trh nachází,” míní generální ředitel ČSAD Praha holding Pavel Vráblík.

“Vzhledem k evidovanému přetlaku poptávky po prostorách, ale i reakcím nájemců v jednání s námi, se změny nájemného neobáváme. Z diskuzí s potenciálními nájemci víme, že zásah do kvality a velkorysosti řešení Bastionu, by pro ně znamenal větší problém, než zvýšené nájemné, které je proti ostatním novostavbám v centru stále na konkurenční úrovni,” dodává Lucie Forejtová, zakladatelka Estate Ladies, výhradního zástupce v pronájmu a marketingu.

Budova odkazuje na základy vystavěné nad bývalým barokním opevněním bastion XXII, jež se datuje k roku 1648, kdy se pražské opevnění začalo budovat, resp. k roku 1679, kdy bylo opevnění dokončeno. Moderní šestipatrová budova o celkové rozloze 4310 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch nabídne na 4 patrech kancelářské zázemí o rozloze bezmála 3400 m<sup>2</sup>. Zbývající dvě patra jsou věnována poskytovatelům služeb, pobytové terase, ale i prostupem pro pěší. Tvář objektu vtiskli architektů František Novotný a Jaroslav Suchan.

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

*Benjamin Franklin*



**Dopravní infrastruktura****VRT z Prahy do Brna a Ostravy mají stát přes 400 miliard Kč**

Předpokládané náklady na stavbu vysokorychlostní trati (VRT) z Prahy do Brna a Břeclavi, včetně samostatné větve Praha-Hostivař – Benešov-Bystřice činí 323,9 miliardy Kč, z Brna do Ostravy 82,7 miliardy Kč, celkem tedy 406,6 miliardy Kč. Uhrazeny by měly být z prostředků EU (především CEF) i národních, mají přitom větší ekonomický přínos než plánované investice. Ukázaly to studie proveditelnosti, které schválila Centrální

komise Ministerstva dopravy. Již v roce 2020 schválila studii proveditelnosti VRT z Prahy do Drážďan. Oba materiály obsahují podrobné prognózy budoucího počtu cestujících, návrh linkového vedení dálkových vlaků, varianty technického řešení včetně propojení na konvenční síť, stejně tak jako ekonomickou analýzu projektů. První část tratí má být zprovozněna v roce 2030, se začátkem výstavby se počítá v roce 2025, a to v úseku Praha-Běchovice – Poříčany. V roce 2027 má podle plánu začít budování úseků ve středních Čechách a v blízkosti Brna. V roce 2029 je v plánu začátek realizace tratě přes Vysočinu.

V úseku Praha - Brno byla zvolena varianta severním koridorem kolem Kutné Hory a Světlé nad Sázavou. V Kraji Vysočina se jedná o trasu, jež je umístěna blíže Jihlavě, u které vznikne nejen nový terminál Pávov, ale také možnost propojení na konvenční síť. V Brně vybraná varianta počítá se zapojením do terminálu Vídeňská s následným vstupem do železničního uzlu Brno v poloze Řeka, tedy v novém umístění. Směrem Z Brna na jih vznikne rovněž nová trať vedená od současné západněji, v blízkosti Rakvic bude napojena do trasy současné.

Po trati by mělo jezdit několik kategorií vlaků, nejrychlejší mají zvládat spojení mezi hlavními nádražími obou největších měst do 60 minut. Maximální provozní rychlost se předpokládá 320 km/h, minimální 200 km/h.

V případě VRT (Brno) - Přerov - Ostrava byl vybrán projekt, který obsahuje návrh nové trati v úseku Brodek u Přerova – Prosenice – Ostrava-Svinov, stejně jako oboustranné sjezdy do stanice Hranice na Moravě. Varianta dostala přednost před tzv. terminálovou, jež tyto sjezdy neobsahovala, ale obsluhu území nabízela formou samostatných terminálů Odry a Trnávka.

Trať nejen zkrátí cestovní dobu mezi Prahou, Brnem, Olomoucí a Ostravou, ale v úseku Přerov-Hranice na Moravě uvolní kapacitu pro silnou nákladní dopravu, která tudy směřuje na Ostravsko, do Polska či na Slovensko. Nová trať bude navržena pro maximální provozní rychlost 320 km/h. Společně s modernizovanou tratí Brno - Přerov má tvořit spojení Brna a Ostravy s jízdní dobou pod 60 minut. Zahájení stavby je v plánu v roce 2025, a to v úseku mezi Prosenicí a Ostravou-Svinovem.

## Kaleidoskop

### V Praze – Počernicích vznikne nový areál pro seniory i veřejnost



Pražští radní schválili veřejnou zakázku na projektanta novostavby areálu dlouhodobé lůžkové péče pro seniory, který má vzniknout blízko historického centra Dolních Počernic. Projekt tří domů s polouzavřeným dvorem původně vznikl v roce 2012, o rok později bylo vydáno územní rozhodnutí. V roce 2020 byl znovu identifikován jako jedna z rozvojových priorit a vrátil se na seznam investičních akcí hlavního města. Hodnota zakázky na projekční práce je odhadována na 2,7 milionu korun bez DPH.

„Nechali jsme jej posoudit z hlediska soudobých trendů a průběžně jej upravujeme, aby výsledný komplex služeb odpovídal tomu, jak mají podobná zařízení vypadat. Nemají to být velkokapacitní uzavřené pavilony, ale soubory služeb denních i celoročních, včetně odlehčovací péče pro místní, kteří se starají o svého partnera nebo rodiče,“ říká radní hl. m. Prahy pro sociální politiku a zdravotnictví Milena Johnová.

Projekt počítá se stavbou tří domů, z nichž dva by sloužily pro ubytování starších Pražanů a třetí jako zázemí pečovatелů, ale také jako objekt, který by byl otevřen, aby mohli lidé přicházet za kulturním a společenským programem, volnočasovým vyžitím nebo posedět. Oproti původním plánům vznikne například otevřená plocha, kde by mohla být venkovní kavárna, spodní byty by měly dostat předzahrádky a jídelna by se měla proměnit na bistro otevřené všem, kde se budou moci potkávat lidé z okolí, stejně jako příbuzní a známí obyvatel zařízení.

Umístěním by měl komplex obsluhovat místní čtvrti, zejména Dolní Počernice, kde bude potřeba v rámci 10 let přibližně 10 až 15 lůžek dlouhodobé péče, a dále Hostavice, Běchovice, Štěrboholy či Kyje, kde se míra potřeby lůžkové péče předpokládá podobně vysoká. Společně by místní občané využívali až 70 lůžek. Dalších asi 20 lůžek by mělo být odlehčovacích. Vedle toho by v komplexu měly být 4 byty, dílny a řada prostor pro služby jako například denní stacionář.



## Architektonická soutěž určí podobu nové školy

### v Praze – Holešovicích



Městská část Praha 7 vyhlásila architektonickou soutěž na návrh nové Základní školy Jana Vodňanského v Praze – Holešovicích. Vznikne při ulici Jankovcova v místech, kde bývala ulice Přádelní, která bude v rámci projektu také obnovena. Škola by měla pojmout až 540 dětí.

Nová základní škola bude jednou z prvních staveb, která předurčí vzhled nově vznikajícího bloku domů na území pražských Holešovic.

Předmětem soutěže je návrh školy o kapacitě 2 x 9 tříd a dvou přípravných tříd včetně venkovních prostor a obnovení uličky Přádelní pro pěší a cyklisty (případně nezbytné zásobování). Cílem je nalézt takové řešení, které s přiměřenými ekonomickými náklady na výstavbu ale i na provoz budovy definuje smysluplný urbanismus místa a zároveň kreativní a kultivovanou architekturu, dále definuje jasnou představu o škole pro 21. století, která bude respektovat současné ekologické, sociální i estetické nároky.

Více čtěte [ZDE](#).

## Regiony

### Pardubice mají zásady pro spolupráci s developery, mají pomoci rozvoji



Nové Zásady pro spolupráci s investory, které přinesou do Pardubic komunikaci mezi městem a developery a podmínky pro umístování nových projektů, schválili zastupitelé. V účinnost dokument vejde na začátku března, tedy po nástupu městského koordinátora developerský záměrů do funkce. Klíčový dokument má zlepšit koordinaci přípravy větších investičních záměrů mezi městem a investory a sladit je s plánovaným

rozvojem města i městských obvodů, netýká se naopak staveb rodinných domů. „Můžeme předem s investorem vyřešit potenciální nejasnosti a vyhnout se problémům, kterým bychom jinak museli čelit při realizaci projektu. K takovým situacím patří například nutné napojení na stávající infrastrukturu či vybudování nové. Přípravný proces tak zrychlíme,“ uvádí náměstek primátora Jan Nadrchal. „Zajistíme dostatek dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti, ať už se jedná o chodníky, komunikace nebo místa ve školách či školkách,“ dodává náměstek Jakub Rychtecký.

Požadavky magistrátu budou vycházet z platného územního plánu a bude možné vyřešit finančním i nefinančním plněním investora, který buď přispěje 800 korun za m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, nebo infrastrukturu vybuduje. Finanční plnění bude využito vždy na pokrytí zvýšených nákladů, které městu plynou z rozvoje veřejné infrastruktury. Město se zavazuje poskytnout investorům součinnost především v předprojektové přípravě.

Podoba Zásad byla konzultována také se starosty či zástupci městských obvodů, zástupci komisí, zastupitelských klubů a Krajské hospodářské komory Pardubického kraje. „Využili jsme přitom zkušenosti s přípravou Zásad pro spolupráci s investory z Brna či Jihlavy. Jedná se o efektivní způsob, jak částečně suplovat chybějící nový stavební zákon, který má povolovací procesy a výstavbu urychlovat,“ říká advokát Pavel Franc.

Zásady spolupráce obcí a investorů nově platí od začátku letošního roku i v Liberci, v procesu schvalování je dokument platný pro celé území také v Praze. Téměř rok využívají zásady například v Brně, kde jsou již uzavřené smlouvy mezi městem a investory na finanční či nefinanční plnění v celkové hodnotě přes 150 milionů korun.

## Zahraničí

### Evropské trhy s nemovitostmi dosáhly na konci 2021 růst o 39 %



Ve Francii představovalo poslední čtvrtletí 41 % ročních objemů všech transakcí a změnilo celkový obraz o roku 2021. Bylo to druhé nejsilnější poslední čtvrtletí v Německu za posledních 10 let, v Itálii znamenal prodej portfolia Reale za 1,3 miliardy eur společnosti Blackstone největší realitní obchod v zemi za posledních 10 let. V Británii a Irsku se investice vrátili na úroveň, která nebyla zaznamenána od doby před pandemií.

Průmyslová a logistická aktiva se opět ukázala jako magnet pro investory, kteří se snaží využít ekonomických změn urychlených pandemií. Navzdory tomu nebyl na předních trzích, jako je Německo a Británie, nouze o zájem o kancelářské nemovitosti. „Investoři očekávají, že kanceláře zůstanou

ústředním bodem, zejména s ohledem na rostoucí povědomí o nevýhodách práce na dálku a že omikron se zdá být méně virulentní než předchozí varianty COVID-19," říká výkonný ředitel Colliers Luke Dawson.

Objevily se také známky obnoveného zájmu o hotelová a maloobchodní aktiva, která pandemie vážně zasáhla, zejména ve Středomoří. „Na trzích, jako je Itálie, zájem investorů o pohostinská zařízení je nyní mnohem silnější, a to navzdory pandemii, která nevedla k žádnému rozsáhlému snížení cen,“ líčí. Dychtivost investorů je tak velká, že řada trhů bude v roce 2022 čelit omezením nabídky. „Na některých trzích je stále obtížné najít přijatelné výnosy v odvětvích, jako je logistika a kanceláře. To může povzbudit investory, aby se přesunuli k segmentům, které byly v roce 2021 více přehlíženy, jako je maloobchod, nebo aby prozkoumali širší segmenty rizikové křivky,“ míní ředitel Colliers v Británii Richard Divall.

Do nemovitostí v Británii bylo ve 4. čtvrtletí investováno přibližně 13 miliard GBP (15,6 miliardy eur), přičemž se očekává, že toto číslo poroste s aktualizací obchodů v databázi, což posune roční úhrn na nejvyšší úroveň od času před pandemií v roce 2018. Průmyslový sektor se ukázal jako opravdový vítěz, který v roce 2021 přilákal 15 miliard liber – zdaleka nejvyšší roční úhrn v historii.

Německo ve 4. čtvrtletí vykázalo druhé nejsilnější závěrečné čtvrtletí za 10 let a pravděpodobně ho čeká ještě lepší výsledky, protože řada transakcí byla odložena na letošek. Očekává se, že objemy investic do komerčních nemovitostí pro rok 2022 budou minimálně odpovídat 60 miliardám eur v roce 2021 a mohly by se potenciálně vyšplhat mnohem výše, pokud se země vyhne dalším blokádam.

Francie zaznamenala loni 8% pokles tržní aktivity ve srovnání s předchozím rokem a skončila na 25 miliardách eur. Ve 4. čtvrtletí však došlo k dramatickému vzestupu objemu investic ve výši 10,3 miliardy eur v důsledku prudkého růstu velkých transakcí (+ 100 milionů eur) v Paříži. Kanceláře zůstaly nejoblíbenější třídou aktiv, ale sektor průmyslu a logistiky zaznamenal rekordní rok a tvoří 25 % veškeré činnosti.

Kanceláře již nejsou nejoblíbenější třídou aktiv pro komerční nemovitosti v Itálii, přičemž průmyslová a logistická aktiva jsou nyní na přední pozici. Nákup distribučního centra Amazon Cividate u Bergama jihokorejským Midasem ve 4. čtvrtletí činil 190 milionů eur.

Investice do španělských hotelů dosáhly ve 4. čtvrtletí loni 733 milionů eur a 3,18 miliardy eur za celý rok, což z nich v roce 2021 dělá nejoblíbenější třídou aktiv v zemi. Appetit a likvidita investorů jsou na rekordních maximech a vzniká tlak na prodejce snížit ceny. Ve 4. čtvrtletí do tohoto odvětví vstoupila společnost Sixth Street prostřednictvím akvizice pěti prázdninových hotelů za 85 milionů eur včetně rekonstrukcí.