

SONDA: REALITNÍ TRH V DOBĚ KORONAVIRU

Trend Report je publikací, za kterou stojí několik měsíců práce – od tvorby osnovy, oslovení autorů, sběru a vyhodnocení dat z průzkumu, dodávek textů od jednotlivých autorů, korektur, grafické práce, překladu, atd. Vzniká během prvních měsíců v roce, kdy je možné na základě dostupných dat hodnotit uplynulý rok. A ačkoliv je Trend Report jedinečným souhrnem dat za celý segment realitního trhu, právě kvůli jeho náročnosti je velmi těžké reagovat na nastalou situaci, jejímiž svědky jsme v posledních týdnech. I přesto jsme se snažili, abychom v rámci našich možností aktualizovali jednotlivé kapitoly na základě vývoje posledních týdnů a zde představujeme obecnou predikci dopadů na realitní trh, které nám byly známy při psaní tohoto dokumentu, tj. na začátku dubna roku 2020. Již nyní víme, že černá labuť v podobě koronaviru bude mít nedozírné dopady na globální i českou ekonomiku a nevyhne se ani realitnímu trhu.

Začátek byl relativně nenápadný. V médiích se v průběhu ledna začaly objevovat zmínky o nové, neznámé nemoci, jejíž ohnisko je na druhé straně polokoule, v Číně. Nemoc byla pojmenována jako Covid-19, jejím původcem byl nový typ koronaviru, připodobňovaný k již dříve známým nemocem SARS a MERS. S mírnými obavami svět sledoval, jak se s nemocí Číňané vyrovnávají, statistiky byly relativně příznivé. Zlom nastal v únoru, kdy bylo jasné, že se nemoc nedaří zastavit a dochází k masivnímu šíření. Když v Číně nemoc během ledna a února naplno propukla a docházelo k vysokému počtu nakažení, úmrtí a nařízeným karanténám celých měst s milionovými populacemi, některé státy včetně České republiky posílaly do Číny humanitární pomoc.

„Svět je globální vesnice“, prohlásil v 60. letech minulého století kanadský filosof Marshall McLuhan. Nyní, o dalších šedesát let později, si celý svět uvědomuje pravdivost těchto slov. Nemoc Covid-19 udeřila naplno ve všech zemích a epicentrum nákazy se přeneslo z čínského Wu-chanu do Íránu, Itálie, Španělska, New Yorku a mnoha dalších států, jako je Velká Británie, Francie, Německo a mnoho dalších. Svět se doslova zastavil a státy se vyrovnávají jednak s obrovským náporům na zdravotnické služby a také s enormními ekonomickými dopady, které budou zřejmě horší, než v důsledku finanční krize v letech 2008–2009.

V České republice se díky včasným opatřením povedlo relativně brzy dostat pod kontrolu počet nakažených a počet vážných případů průběhu nemoci. Tato opatření spočívala původně v dobrovolné, poté povinné karanténě lidí, kteří se vrátili ze zemí, které byly ohniskem nákazy. Vzhledem k postupu nemoci posléze vláda vyhlásila karanténu celé země, která spočívala ve výrazném omezení pohybu osob a uzavření většiny komerčních provozoven – obchodů, restaurací a hotelů, s výjimkou obchodů s potravinami, drogerií a lékáren. Uzavřely se hranice a s nimi velké výrobní podniky závislé na pracovnících z ciziny a pravidelném zásobování. Opatření byla účinná, šíření nákazy chorobou Covid-19 se v relaci čtyř týdnů výrazně omezilo, nicméně měla drtivý dopad na českou ekonomiku, včetně realitního trhu.

MORATORIUM NA NÁJMY

Vláda ČR připravila návrh, jak řešit problematiku tíživé finanční situace některých provozovatelů obchodních jednotek, a to formou zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru Covid 19 na nájemce prostor sloužících k podnikání. Stejný postup vláda zvolila i v případě nájmu nemovitostí, pronajímaných za účelem bydlení. Obsahem obou zákonů je nemožnost vypovězení nájemní smlouvy z důvodu neplacení nájemného ze strany nájemce po dobu tří, resp. šesti měsíců. Toto moratorium se nevztahuje na nutnost úhrady plateb za služby. ARTN v tomto ohledu podnikla mnoho kroků, aby ochránila zájmy majitelů nemovitostí, neboť prvotní vládní návrhy počítaly s odkladem všech plateb nebo dokonce jejich odpuštěním plateb bez náhrady. Prosazována byla cesta, aby se na ztrátách podílely všechny tři strany – tj. pronajímatel, nájemce i stát – stejným dílem. Na základě tohoto tlaku byl Senátem přijat do obou zákonů pozměňovací návrh poskytující pronajímatelům garanci státu za dlužné nájemné, které nájemci nezaplatili po dobu moratoria, a to až do výše 80 %. V době uzávěrky tohoto textu prošly oba návrhy Poslaneckou sněmovnou i Senátem s tím, že je čeká opětovné schvalování Poslaneckou sněmovnou.

MORATORIUM NA SPLÁTKY ÚVĚRŮ

Obdobný postup, jako v případě odkladu nájmu, zvolila Vláda pro splátky spotřebitelských půjček a hypoték. Schválila návrh Ministerstva financí na vyhlášení moratoria na splácení úvěrů a hypoték, které bude po schválení Parlamentem a nabytí účinnosti závazné pro všechny banky a nebankovní společnosti. Dlužníci z řad fyzických osob i firem budou moci podle své volby přerušit splácení na tři nebo šest měsíců. Splátky budou odloženy poté, co dlužník oznámí tento záměr svému věřiteli, a prohlásí, že k tomuto kroku přistupuje z důvodů negativního ekonomického dopadu pandemie koronaviru. Tyto

důvody nebude muset nijak prokazovat, banky jsou však oprávněny prověřit nárok žadatele na odklad splátek. Ještě před schválením tohoto návrhu vládou začaly banky svým klientům možnost odkladu splátek samy nabízet.

CENY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Poprvé v historii České republiky byl vyhlášen nouzový stav kvůli obavě z globální pandemie a česká ekonomika, stejně jako celosvětová ekonomika, bude v roce 2020 čelit recesi. Tento krátkodobý netržní šok nemá přímý dopad na rezidenční trh, vyjma vybraného segmentu, kterým jsou byty pronajímáné krátkodobě přes platformy, jako je Airbnb apod., ale způsobí ekonomický propad a zprostředkovaně tak negativně dolehne i na budoucí vývoj nemovitostí.

V současnosti se nedá fundovaně přesně odhadnout další vývoj, vše se bude odvíjet od toho, jak zafungují plánované státní podpory ve vyspělých ekonomikách (USA, EU, Čína). Současná situace v České republice je odlišná od krize v letech 2008–2009, a to tím, že stát je připraven masivně podpořit ekonomiku, developeři nemají na skladě velký objem neprodaných nemovitostí, je dlouhodobě slabá nabídka na second-handovém trhu. Zde očekáváme prodlužování prodeje a tlak na slevy z nabídkových cen. Poptávka oslabí, neboť lidé na nějakou dobu odloží nákup nemovitostí z důvodů obav a nejistoty. Developeři budou v následujících půl roce velmi obezřetní se slevovými akcemi, maximálně se to může týkat individuálních nabídek, ale ne celoplošně.

Odborníci očekávají zlepšení podmínek na trhu hypoték kvůli predikovanému snížení úrokových sazeb, vstřícný přístup bank k potencionálním dlužníkům a možná i zmírnění restrikcí ze strany ČNB. Stát nově přišel s návrhem na zrušení daně z nabytí nemovitosti, ovšem za cenu zrušení daňových úlev na hypotéky.

CESTOVNÍ RUCH A KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

Uzavření hranic a omezení volného pohybu osob mělo na trh cestovního ruchu okamžitý dopad. Současná opatření proti šíření koronaviru mohou podle slov ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové cestovní ruch připravit o stovky miliard korun. Cestovní ruch tvoří 28 % celkového HDP a zaměstnává okolo 240 tisíc lidí. Rozsah dopadů na sektor bude záviset na době trvání pandemie a na to navázaných záchranných opatřeních.

Nejpostiženějším segmentem realitního trhu je segment hotelnictví, konkrétně hotely v centru velkých měst, které se orientují převážně na klientelu z ciziny. Zde se očekávají velké strukturální změny, týkající se kvality poskytovaných služeb, a také snížení počtu ubytovacích kapacit.

Na trhu s dlouhodobými pronájemy se také nově objevily byty, které byly pořízovány na investici a sloužily jako krátkodobé ubytování pro turisty prostřednictvím služeb Airbnb nebo Booking. Hrubým odhadem se jen v Praze jedná o cca 13 tisíc bytů, z nichž první stovky z nich se již v březnu objevily na realitních portálech. Typicky se jedná o menší a kompletně vybavené byty s dobrou polohou v centru města. V dubnu a květnu se podle odhadů na trh dostane dalších pět tisíc bytů. Tento příliv bytů určených k dlouhodobému pronájmu již má za následek snížení cen nájemného, v centru Prahy dokonce o desítky procent.

Neobvyklý nárůst bytů určených k dlouhodobému pronájmu může mít za následek krátkodobý pokles cen u dlouhodobých nájmu. Vzhledem k akutnímu nedostatku bytů především v Praze však panuje názor, že ačkoli jistě letos dojde k určitému poklesu poptávky, bude se jednat spíše o krátkodobý výkyv, který se normalizuje, jakmile bude jasnější, jak bude vypadat letošní turistická sezóna.

STAVEBNICTVÍ

Propad o desítky procent se podle očekávání firem v oboru nevyhne ani segmentu stavebnictví. Pokles zisku z důvodu zrušení nebo odsouvání zakázek pocítí projektové a stavební firmy spíše až v následujícím období, neboť tento segment reaguje na výkyvy trhu se zpožděním. Pro stavební firmy je navíc další velkou překážkou nedostatek stavebního materiálu a citelný odliv zahraničních pracovníků. Soudě podle krize, která v roce 2008 postihla české stavebnictví mnohem více než většinu jiných oborů, kdy v souhrnu přišlo o téměř 30 procent tržeb, bude nejvíce záležet na způsobu, jakým se stát postaví k velkým infrastrukturním projektům, konkrétně, zda i v tomto případě hrozí podobně rozsáhlé škrtky ze strany vlády.

INVESTICE

Je příznačné, že s nástupem masového šíření viru došlo prakticky ze dne na den ke změně postojů prodávajících a kupujících. Nicméně vyhodnotit situaci není zdaleka jednoduché, neboť na realitní trh působí řada faktorů. Pokud se podíváme na pokles akciových trhů, pak komerční nemovitosti působí jako „safe heaven“. A to zejména v České republice, kde z řady důvodů, zejména kvůli dlouhému komplikovanému stavebnímu řízení došlo již před koronavirem k omezení nové výstavby. Na trhu nebyl dostatek kvalitních nových produktů, které jsou vyhledávány zahraničními institucionálními investory i domácími fondy. Tento stav se může ještě prohlubovat, jelikož se stavby mohou v důsledku stávajících omezení ještě prodloužit.

Dalším faktorem je pak otázka hodnoty jiných „nemateriálních“ aktiv. Pokud sledujeme pokles akciových fondů, pak dobře diverzifikované (regionálně i sektorově) a kvalitně spravované fondy svou hodnotu drží. I v případě možného krátkodobého poklesu je dlouhodobá návratnost realitních aktiv výrazně stabilnější a s menší mírou rizika nežli u jiných alternativních finančních alokací.

Naprostá většina nájemníků bude v nájmech pokračovat a plnit svoje závazky, byť může např. v případě retailu dojít ke korekcím. Naopak logistika a industriální projekty zažívají růst poptávky. Objevují se hlasy, že bude třeba méně kanceláří, jelikož řada společností objeví potenciál home offices. Je nesporné, že se část pracovních míst se může optimalizovat, nicméně nepůjde o dramatické snižování ploch, neboť doba bude klást na pracovní prostředí vysoké nároky, a ne vše lze prostřednictvím práce doma adekvátně řešit.

Zdroje zůstanou i nadále levné, což stimuluje poptávku. Na straně druhé lze očekávat, že banky budou podrobněji analyzovat produkt, kredibilitu developera či investora a hodnotit rizika, což se pravděpodobně projeví v posílení konzervativních struktur financování. Lze též očekávat, že bude docházet k určitému zpoždění při zahájení nových projektů. Důležité je, že zkušenosti „hráči“ (developeri, investoři), kteří mají u bank letitou důvěru, mají i nadále přístup k bankovnímu financování, byť konzervativnímu.

Investoři, hledající výhodné příležitosti, jsou nyní v pozoru. Mají dostatek zdrojů a apetit nakupovat. Domácí investoři nyní cítí šanci a aktivně trh sledují. To platí nejen pro regiony, kde je poptávka stále vysoká, ale i pro hlavní město. Prodávající zvažují ideální načasování, neboť by byli neradi vystaveni tlaku na slevu a akceptaci podmínek kupujících. Transakce se ale nezastaví na dlouho. U některých produktů dojde k přiměřené korekci cen a prodávající tento fakt budou akceptovat. Kupující naopak vnímají, že investice do nemovitostí skýtají z dlouhodobého hlediska jistotu.

RETAIL

Maloobchod patří k odvětvím, které jsou opatřeními proti koronaviru postižena nejvýznamněji. Pokles obrátu se bude pohybovat v desítkách miliard korun, přesné číslo bude záležet na dalším postupu státních orgánů.

Rozvolňování tvrdých restriktivních opatření probíhá v několika fázích, do kterých byly ovšem jednotlivé typy provozoven zařazeny podle poměrně diskutabilních kritérií. Až do poslední fáze jsou zařazena obchodní centra, ve kterých se ovšem běžně soustřeďuje poměrně zásadní část nákupů českých domácností. Asociace nákupních center zpracovala materiál, který přináší jednak odborné argumenty pro dřívější otevření, jednak i návrh konkrétních opatření, která by dokázala naplnit vládou stanovený cíl omezení rizika nákazy obyvatel. Souběžně probíhají i diskuse o způsobu řešení napjaté situace v placení a odkladech nájmu povinně uzavřených provozoven.

Zcela fatální dopady má pak současná situace na stravovací zařízení a provozovny drobných služeb – u nich předpokládaný režim uvolňování restrikcí má velmi dlouhý časový rámec, což povede ke krachu tisíců, a značným ekonomickým problémům desetitisíců provozovatelů. Následky se pochopitelně projeví i v segmentu dotčených realit.

KANCELÁŘE

Kancelářský trh byl v prvním čtvrtletí kvůli šíření koronaviru a následným opatřením ze strany vlády zasažen jen minimálně. Pokles poptávky je výsledek dlouhodobého stavu na trhu. Jednání o nájmech jsou v dnešní době otázkou 6–12 měsíců, přičemž před rokem byla rekordně nízká neobsazenost, což tlačilo výši nájemného vzhůru a omezovalo pobídky. Současně byly vysoké náklady na stavební úpravy, což komplikovalo stěhování. Potenciálním nájemcům nebylo moc co nabídnout.

Aktuálně poptávka mírně poklesla, ale jednání o nájmech nadále pokračují. Nájemci se přizpůsobují novým formám práce a hledají úspory. To přispívá k daleko rychlejší adaptaci, normálně by trh reagoval v průběhu několika let. Někteří nájemci využívají situace a zefektivňují své současné prostory, což v budoucnu povede ke snížení objemu pronajatých kanceláří. Tento trend lze vidět na trhu již dnes, kdy někteří klienti přehodnocují své budoucí požadavky.

ZDENKA KLAPALOVÁ
KOLEKTIV AUTORŮ

SONDA: ŠETRNÁ REGENERACE BROWNFIELDŮ JAKO CESTA K UDRŽITELNOSTI

Ceny nemovitostí i pozemků dlouhodobě rostou, prognózy zejména v Praze a větších městech mluví o dalším růstu nebo stagnaci a nic na tom zřejmě nezmění ani současná krize. Zároveň kdo nyní staví, využívá především volné lokality na zelené louce v okolí měst. Přitom jsou stále k dispozici zajímavá, hodnotná a z mnoha ohledů lukrativní místa uvnitř města – brownfieldy – jejichž využití přinese nový život a zhodnocení danému místu i jeho okolí. Tyto městské brownfieldy mohou řešit i problémy suburbanizace, nedostatečné občanské vybavenosti a související dopravní zátěže z cest do a z města.

Stavět na zelené louce za městem je jednodušší než řešit revitalizaci složitého území často se skrytými komplikacemi prodávajícími projekt. Brownfieldy mají ale zároveň potenciál v lokalitě, historii a genu loci, v dostupnosti služeb, veřejné dopravy, existující infrastruktury a jako bonus pozvednou i okolní čtvrť nebo celé město, což může mít široký společenský i ekonomický přesah. Brownfieldy lze na jednu stranu chápat jako nevzhledná, nepotřebná, někdy i kontaminovaná místa. Jinou optikou můžeme brownfieldy popsat jako lukrativní místa v širších centrech, kde je ideální příležitost zlepšit kvalitu rozsáhlého urbánního celku z hlediska přívětivosti k obyvatelstvu i životnímu prostředí, neboli šetrnosti.

BROWNFIELDY JAKO OSTRŮVKY ZELEŇ I JAKO VÝZVA

Města stojí před výzvou jejich adaptace na změnu klimatu. A právě udržitelná regenerace brownfieldů a využití již osídlených lokalit je jedním ze způsobů, jak se chovat odpovědně. Obnovou brownfieldů nepříspěváme k vytrácení přírodního rázu krajiny, ale naopak chráníme zdroje podzemní vody a zemědělskou půdu. Brownfieldy navíc mají velký potenciál naplnění principu 3R (reduce – reuse – recycle), tvořící základní hierarchii při ekologickém nakládání s odpady. Při regeneraci brownfieldů lze využít již existující materiálové substance v podobě hotové infrastruktury a komunikací, znovu využít stávající stavby a zachovat tak atmosféru daného místa a v neposlední řadě také recyklovat velké množství materiálů a znovu je při stavbě využít.

Brownfieldy ve městech často utvářejí ostrůvek zeleně a někdy i menší vodní plochy. Přispívají tak ke vsakování dešťové vody a pomáhají ochlazovat okolní ulice. Někdy se dokonce pyšní i rozmanitější přírodou než jakákoliv jiná místa v okolí. Na opuštěných, nevyužívaných a polodivokých brownfieldech mohou dokonce vzniknout biotopy, které jinde nemají prostor, a tak zde nacházejí útočiště ohrožené a vymírající druhy živočichů. Při revitalizaci brownfieldů je tedy nutné na tuto biodiverzitu brát ohled.

I z těchto důvodů revitalizaci a redevelopment brownfieldů v České radě pro šetrné budovy významně podporujeme. Podpora udržitelných staveb na brownfieldech je příležitostí, jak efektivně hospodařit s energií a vodou, podpořit městskou biodiverzitu či jak minimalizovat vliv městského tepelného ostrova správných využitím zelených střech a okolní zeleně pro získávání srážkových vod. Proto je velmi pozitivní, že principy udržitelnosti berou za své významní developéři, kteří pro své projekty využívají brownfieldy. Je také zcela zásadní, aby v současné koronavirové krizi a v následné době obnovy ekonomiky stát nerezignoval na podporu ekologicky šetrné výstavby. Jsme v tomto ohledu lídry ve středoevropské regionu – veřejnost šetrné přístupy ve stavebnictví podporuje a firmy je začínají brát za své. Nenechme si tento náskok vzít pod „rouškou“ záchranu ekonomiky po koronavirové krizi. První náznaky už se začínají bohužel objevovat. Přesouvání peněz z programů na zateplování, výroky nejvyšších představitelů státu o tom, že je nutné zapomenout na ekologii a soustředit se na záchranu ekonomiky. To ale není správná cesta – budoucnost rozvoje měst je i na brownfieldech, budeme zde budovat stovky bytů, kancelářů, města budoucnosti a budoucnost musí být zelená.

MYSLET ZELEŇ, ALE NESTAVĚT NA ZELEŇ LOUCE

V současnosti čelíme riziku vyčerpání zdrojů. Neznamená to, že v příštích letech stavební materiál dojde, ale rozhodně bude dražší kvůli náročnější těžbě, která nevratně poškozuje krajinu, či delších přepravních vzdálenostech. Přitom stávající budovy nacházející se na brownfieldech mohou sloužit z nemalé části jako ideální druhotný zdroj materiálů, a to bez nutnosti dopravy, protože ten se již nachází přímo na staveništi.

Se vzrůstajícím počtem obyvatel měst se dále zvyšují také nároky na počet obytných objektů, což je spojeno s další výstavbou infrastruktury a služeb. Tato výstavba nejčastěji probíhá mimo zástavbu měst a na krajích aglomerací, a tak dochází k zabránění dalších přírodních nebo zemědělských ploch a k dlouhodobě neudržitelnému prostorovému růstu měst. Na okolí však negativně působí i nevyužité lokality uprostřed měst, jejichž revitalizace by měly mít jasnou přednost před zastavováním greenfieldů a volné krajiny a před nekontrolovatelným rozrůstáním sídel.

Podle agentury CzechInvest, která disponuje strukturovanou databází brownfieldů, se takových míst čekajících na regeneraci v ČR nachází přes tři tisíce. Jen v Praze a jejím nejbližším okolí jich najdeme asi 2500 hektarů. Důvodů, proč tolik opuštěných areálů a nemovitostí ještě nebylo revitalizováno, je hned několik, a nedostatek finančních prostředků překvapivě není hlavním ani jediným důvodem, proč se do přestavby brownfieldů mnozí investoři nepouští. Když odhlédneme od mnohdy složitých vlastnických struktur a náročnosti projektu, mezi jednu z nejvýznamnějších překážek odrazujících investory patří ekologická zátěž. Ta je ale zároveň také důvodem, proč města a obce revitalizaci území, pozemků, objektů nebo areálů, které mohou být kontaminované, velmi vítají.

Stavba na zelené louce je víceméně jasná, projekt snadno predikovatelný a náklady na stavbu konstantní. V případě záboru nových území na okrajích sídel však dochází k rozšiřování urbanizovaného území, s čímž souvisí i tzv. „urban sprawl“, tedy neuspořádaný a dlouhodobě neudržitelný růst městských aglomerací. Nastává riziko prostorového i funkčního roztržštění a ztráty kompaktnosti města. To vede k nevhodnému nakládání s půdou, kdy dochází k rozptýlení složek území. Potřeba vybudování nové infrastruktury navíc zhoršuje kvalitu ovzduší a zvyšuje míru hluku v lokalitě.

Zástavba zemědělské krajiny představuje nejen nevratný zábor půdy, ale nese s sebou celou řadu dalších negativních jevů. Běžným způsobem nově zastavěná krajina nevsakuje vodu, čímž zvyšuje riziko povodní. Obrovské zastavěné plochy na krajích měst navíc vytvářejí tepelné ostrovy, čímž mění roky funkční modely srážek. Některé oblasti se dostávají do tzv. srážkového stínu a opět tak problém sucha prohlubují. Přitom správně pojatý projekt nové nebo renovované budovy a jejič návazné okolí může v šetrném hospodaření s vodou naopak pomáhat.

ŠETRNÉ BUDOVY MUSÍ BÝT SOUČÁSTÍ REGENEROVANÝCH BROWNFIELDŮ

Životní prostředí, ekonomika a okolí v němž žijeme nás všechny ovlivňují. To platí i pro budovy, v nichž trávíme téměř 90 % svého času. Proto k šetrné regeneraci brownfieldu se váže i šetrná výstavba samotných budov. Taková budova má být šetrná vůči životnímu prostředí, svému vlastníkovi i svým uživatelům.

Budovy jsou složité a komplexní organismus, o to více pak ty šetrné, u kterých mnohem víc záleží na precizní přípravě a realizaci, promyšlených detailech a synergii jednotlivých součástí tohoto organismu. Jednou z cest, jak šetrnou budovu poznat nebo požadovat jsou environmentální certifikace budov. Ty na základě mnoha kritérií prozradí i laikovi, jak si taková certifikovaná budova stojí například z hlediska energetické náročnosti, hospodaření s pitnou, srážkovou a odpadní vodou, jak je řešeno vnitřní prostředí a komfort pro uživatele nebo jak ekologické a nezávadné jsou použité materiály včetně jejich uhlíkové stopy.

V POČTU CERTIFIKOVANÝCH BUDOV JE ČESKO NA ŠPICI V REGIONU

Z hlediska komplexní šetrnosti je v popředí především výstavba administrativních budov, kde řada investorů jde daleko nad rámec legislativních požadavků a většina budov se pyšní nejvyššími úrovněmi certifikací LEED nebo BREEAM. Prvenství v regionu patří certifikaci vnitřního prostředí WELL na úrovni Gold, kterou získaly projekty Visionary a Praga Studios společnosti Skanska. Také v oblasti industriálních staveb dochází k velkému rozvoji, kde řada předních developerů už standardně certifikuje všechny své projekty v těch nejvyšších úrovních. Distribuční centrum společnosti Amazon developera Panattoni získalo světové prvenství v certifikaci BREEAM na úrovni Excellent. Dalším příkladem udržitelného přístupu je závazek developera CTP Invest certifikovat celé své portfolio industriální výstavby nejen v ČR, ale ve všech zemích svého působení. Environmentální certifikace se u nás již začínají používat i pro rezidenční výstavbu.

Při realizaci kvalitních a udržitelných budov je klíčové propojování celého sektoru a všech zainteresovaných stran – od měst a obcí přes urbanisty, architekty až po investory a developery. Tento aspekt je především nutný při regeneraci brownfieldů – nevyužitých zastavěných ploch.

BUDOUCNOST: REKONSTRUKCE, HOSPODAŘENÍ S VODOU A VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ JAKO MATERIÁLOVÉ BANKY

Lukrativní území v místech s již existující dopravní a technickou infrastrukturou s velkým rozvojovým potenciálem i pro širší okolí – opravdu to je ideální investiční příležitost? Zdá se, že ano. Hlavní bariérou může být riziko nepředvídatelných komplikací vedoucích k navýšení nákladů. Se stávajícím stavem stavebního práva a lhůtám povolenacích procesů, které nás posouvají na úroveň zemí třetího světa se tyto náklady na přípravu a úpravy projektu dále ještě navyšují.

Podpora udržitelných staveb na brownfieldech je logickou nutností. Právě na brownfieldech je třeba uplatnit principy šetrného stavebnictví a nezapomínat na možnosti, které nabízí cirkulární ekonomika a využívat původní zbytkové stavby jako

surovinovou základnu pro další výstavbu. Brownfieldy skýtají značný potenciál pro rozvoj obce nebo města a jejich šetrná revitalizace je výzvou, kterou bychom se neměli bát přijmout.

OBEZNÁ INFORMACE O ŠETRÉM STAVEBNICTVÍ V ČR

České stavebnictví vstupuje do nového desetiletí s mnoha výzvami. V roce 2009 byla v ČR udělena první environmentální certifikace a od té doby budov reagujících na potřeby změny klimatu rapidně přibývá. Díky tomu je Česká republika v rámci střeoevropského regionu na špičce šetrného stavebnictví. Stavební trh si je stále více vědom potřeby (nutnosti) co nejrychlejší implementace nových trendů šetrného stavebnictví a komplexního vnímání budovy od energetické náročnosti, efektivní hospodaření s vodou, využívání principů cirkulární ekonomiky po zdravé vnitřní prostředí a sledování uhlíkové stopy budovy po celou dobu jejího životního cyklu. Česká republika je zároveň lídrem v prosazování dotačních programů na podporu šetrných budov. Stěžejní organizací, která přispívá k prosazování a podpoře udržitelných standardů ve stavebnictví, je Česká rada pro šetrné budovy, jež působí na trhu již více než 10 let.

Pro úspěšný rozvoj šetrného stavebnictví je klíčová stabilita a předvídatelnost legislativního prostředí. V oblasti energetické efektivity byl úspěšně zajištěn hladký přechod na legislativní požadavek na budovy s téměř nulovou spotřebou energie, který se v poslední fázi implementace rozšířil i na rodinné domy. Tím obsáhl všechny typy budov. Šetrné budovy jdou ale ještě mnohem dál k větší komplexnosti.

V bytové výstavbě v Česku významně roste počet pasivních a nulových budov. Ministerstvo životního prostředí vedle dlouhodobého programu Nová zelená úsporám úspěšně spustilo program Dešťovka, zaměřený na podporu retence a využití dešťové vody. Podpory se také dočkaly zelené střechy a instalace vlastních obnovitelných zdrojů energie spolu s akumulací energie.

Všechny výše uvedené standardy a pobídky se dají využít také pro šetrné budovy na brownfieldech. Jen nezapomínejme, že součástí konceptu šetrné budovy je i dlouhodobá vize, co s budovou bude za dvacet třicet let. Jen opravdu dobře promyšlený udržitelný koncept dokážou naše děti snadno adaptovat pro svou současnost a nebudou muset řešit problém brownfieldů druhé generace.

SIMONA KALVODA

Česká rada pro šetrné budovy

Česká rada pro šetrné budovy (CZGBC) spojuje společnosti a organizace z oblasti šetrného stavebnictví: od projektantů, architektů přes dodavatele materiálů a technologií až po stavební firmy a developery. Chce podněcovat tuzemský trh k přeměně způsobů, jakými se navrhují, staví, rekonstruují a provozují budovy a urbanistické celky. Cílem je vytvořit zdravé, prosperující, ekologické a společensky ohleduplné prostředí s vyšší kvalitou života. Od svého vzniku v roce 2009 úzce spolupracuje s celosvětovou zaštiťující organizací – Světovou radou pro šetrné budovy (World Green Building Council), sdružující přes 90 zemí. V současné době má více než 80 členů. Všechny informace o činnosti Rady a jejích členech naleznete na www.czgbc.org



Již více než deset let vedeme stavebnictví k udržitelnosti.



SONDA: BUDOUCNOST DOPRAVY V PRAZE

Zvýšená migrace obyvatel Pražanů do Středočeského kraje a s ní spojená vyšší dopravní, ale i ekologická zátěž vyvolává poptávku po lepším propojení s Prahou a její infrastrukturou. Síť Pražské integrované dopravy (PID) ročně přepraví až 1,3 miliardy cestujících (podíl metra, tramvají a autobusů po 30 procentech, železniční doprava 5 procent). Dopravní systém Prahy tak denně slouží asi 1,8 milionu lidí z řad obyvatel, dojíždějících i návštěvníků města.

Podle analýzy dopravního chování zpracované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) z roku 2018 představuje pro obyvatele Prahy veřejná doprava až 60 % dopravy pro dojíždění do škol či zaměstnání (21 % dopravy tvořil automobil a motocykl). Oproti tomu občan Středočeského kraje využívá při stejné cestě veřejnou dopravu pouze z 33 %, automobil a motocykl pak použije ve 42 % případech. Aby nedocházelo ke shromažďování automobilů v centru města je třeba rozvíjet nejen parkovací plochy, ale i systém veřejné dopravy, a to jak té pražské pomocí rozvoje tramvajové sítě či rozšíření metra, ale i té meziměstské v rámci PID, zejména železniční.

PRAŽSKÝ PLÁN MOBILITY

Plán mobility řeší pražskou dopravu jako celek a snaží se zdůrazňovat propojenost jednotlivých druhů dopravy. Zahrnuta je v něm nejen veřejná a automobilová doprava, ale i doprava pěší, cyklistická nebo například zásobování. Díky této analýze vyšly najevo ty nejpálčivější problémy v pražské dopravě. Je třeba výrazně zlepšit železniční síť PID do Středočeského kraje a regulovat silné dopravní kolony, které se odrážejí v nižší spolehlivosti autobusové dopravy. Problémem jsou i nevyhovující přestupní body – mají špatnou pěší dostupnost či přetrvávající bariéry. Na horní hranici využití je i linka metra C. V tramvajové dopravě je kritickým bodem Karlovo náměstí. Kapacita záchytných P+R parkovacích míst je pouhých 3 tisíce míst, která se zaplňují již časně z rána.

V listopadu 2019 schválila Rada hl. m. Prahy P+ Akční plán projektu Polad' Prahu na roky 2019–2023. Akční plán je jeden z nejdůležitějších dokumentů strategie a stanovuje harmonogram i zodpovědné orgány za plnění dílčích cílů. Tento akční plán zahrnuje 244 opatření (z celkových 249), která musí být do konce roku 2023 alespoň ve fázi přípravy. Do konce roku 2023 by tak měla být rozpracována téměř všechna opatření v přípravné fázi a více než polovina opatření ve fázi realizace. Mezi projekty jejichž realizace začne v roce 2020 patří například: tramvajové tratě Sídliště Barrandov – Holyně-Slivenec a Modřany-Libuš a rozvoj P+R parkovišť u stanic metra a v prioritních oblastech Středočeského kraje. Nesmíme opomenout ani dlouho chystanou revitalizaci Václavského náměstí. Ta začne také tento rok, a to ve spodní části náměstí.

„Město je živoucí organismus, jehož potřeby se neustále mění. Díky Akčnímu plánu jsme na ně schopni lépe reagovat a Plán mobility má tak přínos v dlouhodobém strategickém plánování investic města,“ říká Ondřej Boháč, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha).

Více informací o Plánu udržitelné mobility Prahy a okolí na www.poladprahu.cz

MODERNÍ DOPRAVNÍ TERMINÁL NA SMÍCHOVĚ

Od konce listopadu minulého roku známe také detailní podobu smíchovského dopravního terminálu. Ten novátorským způsobem propojí železniční a autobusové nádraží, čímž zkrátí přestupní vazby pro cestující. Součástí návrhu je také nové P+R parkoviště, rozšířená nástupní hala a úprava přednádražního prostoru.

Terminál tak bude propojovat nejen železnici a metro, ale i tramvaje, městské, příměstské i dálkové autobusy a parkoviště P+R. *„Kvalitní veřejná doprava je klíčová pro budoucí rozvoj města. Věřím, že občané plánovanou proměnu na Smíchově uvítají a že nový terminál pro 21. století přispěje k rychlejšímu a pohodlnějšímu pohybu po městě. Zároveň cestující dostanou v terminálu mnohem kvalitnější služby než doposud,“* říká Petr Hlaváček, náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje.

V současné chvíli končí jízdu příměstské a dálkové autobusy ve stanici Na Knížecí a před nádražím Smíchov. V návrhu nového terminálu se počítá s přesunem těchto zastávek nad železniční stanici. Na městské autobusy by pak cestující přestupovali v nově upraveném přednádražním prostoru. Zastávka Na Knížecí by zůstala pouze pro městské autobusy. Nový terminál je navržen tak, aby co nejméně zatěžoval své okolí. Tramvajová trať se narovná a oddálí od obytných domů, vjezdy do P+R parkoviště budou pouze z městského okruhu a nedojde tak k zatížení ulice Nádražní. Vznikne i parkoviště B+R, které bude

mít kapacitu až 1000 kol. Studie počítá se vznikem nového náměstí na místě současných autobusových odstavů Na Knížecí a bezbariérovým vstupem do stanice metra. Samozřejmostí je vysazení nové zeleně.

Historická hala z 50. let zůstane zachována a bude pouze rozšířena o prostor pro cestující a obchody. „Jsem rád, že autoři návrhu mysleli i na nové pěší propojení spojující ulici Nádražní a nově vznikající městskou čtvrť. Vzhledem k tomu, že se bude Smíchov rozrůstat, je dobře, že se modernizuje a zlepšuje i okolní doprava,“ říká Ondřej Boháč, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha).

Oproti původním plánům se vzhledem ke koordinaci s ostatními stavbami v území rozhodlo, že se terminál bude realizovat jako celek, a nikoliv po etapách. Stavba je koordinována s plány Správy železnic na přestavbu kolejiště Smíchovského nádraží.

METRO D

Jedním z nejvíce diskutovaných témat metropolitní dopravy je výstava nové trasy metra D. Je to zároveň jeden z největších dopravních projektů, který v příštích desetiletích zasáhne do života Pražanů.

Trasa budoucí linky metra D povede ze stanice Náměstí Míru do Depa Písnice. Metro D by mělo být bezobslužné, s deseti stanicemi a o celkové délce 10 kilometrů. První fází je výstavba mezi Pankrácí a Písnicí. V roce 2019 byl zahájen geologický průzkum, který bude pokračovat výstavbou na Pankráci a Novými Dvory. Po napojení Nových Dvorů s Depem Písnice naváže výstavba Pankrác – Náměstí Míru. Podle plánů bychom linku D mohli poprvé využít na konci roku 2027.

Myslí se ale i na vzdálenější budoucnost. Na základě analýzy byly porovnány různé modely budoucnosti trasy D. Nejlépe vyšel model stojící na zavedení trasy metra D do centra a obslužení Hlavního nádraží přímo v kontaktu s metrem C, novou odbavovací halou a vazbou na případný budoucí průjezdný systém železnice ve městě. V této trase se také počítá se zavedením trasy metra D na Náměstí Republiky – uleví se tak úseku linky A Náměstí Míru – Muzeum – Můstek asi o 15 %. Navíc by tak metro D bylo přímo provázáno i s linkou B. Ani toto vedení nevylučuje budoucí možné pokračování dále, například na Žižkov.

REVITALIZACE VÁCLAVSKÉHO NÁMĚSTÍ

V tomto roce se také začne pracovat na obnově druhého největšího náměstí v Praze. Václavské náměstí a jeho revitalizace byla dlouho palčivým problémem, který by měl být do několika let vyřešen. Podle aktuálního návrhu se do horní části náměstí vrátí tramvajová trať, která tak propojí bývalý Koňský trh s Vinohrady. Návrh nezapomíná ani na pěší – počítá se s omezením odstavných ploch pro automobily s cílem rozšíření pěší zóny a zavedení nového stromořadí. „Vrátíme Václavské náměstí lidem, tak jak tomu bylo ve 20. století, než museli lidé ustoupit stanovištím taxikářů, stánkům s klobásami a naháněčům do nočních klubů. Posunutím tramvajové trati se nám navíc podaří vytvořit krásnou promenádu pro pěší uprostřed náměstí. To se také konečně stane dostupné pro běžné Pražany. Samotná nová tramvajová trať znamená velký krok pro stabilizaci pražské tramvajové sítě, alternativní tratě v centru umožní rozvoj dalších tramvajových tratí na okrajích Prahy,“ vysvětluje Adam Scheinherr, radní pro oblast dopravy. Ve spodní části náměstí, kde se začne pracovat již letos, zmizí parkovací stání, rozšíří se chodníky, vzniknou pítka a v neposlední řadě také základna pro vánoční strom. Celá revitalizace Václavského náměstí by měla zvýšit efektivitu a dostupnost dopravy ruku v ruce se zlepšením bezpečnosti.

ONDŘEJ BOHÁČ

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy



Trigema je developerskou společností s přesahem do dalších aktivit.
Již více než 25 let se snažíme s každým projektem přinést našim zákazníkům novou přidanou hodnotu.

www.trigema.cz