

Téma

**Prodej nových bytů v Praze vzrostl o 81 %
na 4220, ceny stouply na 149 500 Kč/m²**

Developeři v Praze za tři čtvrtletí prodali 4220 nových bytů, meziročně o 81 % více. „Zájem o nové byty je stále velký. Mírný pokles prodaných bytů ve 3. čtvrtletí v porovnání s prvními dvěma kvartály byl očekávaný a způsobily ho letní měsíce, kdy lidé řeší spíše dovolené. Přesto i tento kvartál zaznamenal více než pětinaový růst oproti stejnému období loni. Letos se projevila odložená poptávka, kdy zájemci o nové bydlení v minulých dvou letech hlavně kvůli drahým hypotékám nákup odkládali. Na konci loňského roku začaly hypotéky pomalu zlevňovat, průměrná hypoteční sazba je nyní o půl procentního bodu nižší než loni v prosinci. Kupujícími i tohle nepatrné snížení stačilo k tomu, aby přestali čekat a byt koupili,“ říká generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Ceny nových bytů v nabídkách developerů mezikvartálně vzrostly o 300 korun na 149 500 Kč/m². Přesto jsou levnější než v 1. čtvrtletí o 170 Kč. „Na průměrných cenách se projevila návrat rezidenčních projektů s cenově dostupnými byty. Díky tomu na vlastní bydlení dosáhne více zájemců,“ míní Korec.

Kdo chce byt, bude bit

Vážené čtenářky a čtenáři,

pořekadlo, že kdo má židli, ten bydlí, dnes už dávno neplatí, Copak na tu židli nebo i několik má leckdo, zdaleka však nikoli na bydlení. Prodeje bytů výrazně rostou (i z investičních důvodů) a očekává se další růst již tak nehorázných cen. Ceny pražských bytů již tak dohánějí bohatší západoevropské metropole a někdy, jako například v Římě, jsou již dokonce levnější.

Dále se dočtete o zahájení dostavby dálnice D11 k polským hranicím, což je historicky největší veřejná zakázka ŘSD, a také si můžete prohlédnout nový železniční most nad dálnicí u Brandýsa nad Labem. Na investičním trhu je zatím oproti loňsku nižší aktivita, v závěrečném kvartále se však očekává dynamický vývoj. Další zajímavostí jsou zahájené rekonstrukce historických budov Divadla na Vinohradech v Praze a stanice Plzeň – Jižní předměstí.

Petr Bayer, šéfredaktor



V cenících developerů bylo na konci 3. čtvrtletí 5300 dostupných nových bytů, což je nejvíce za 8 let. Nepatrně větší výběr měli kupující naposledy v 1. čtvrtletí 2016. „Zájemcům o vlastní bydlení nahrávají i dostupnější a levnější hypotéky, byť jejich úroky by mohly klesat rychleji. Vlastnické bydlení má u nás silnou tradici a mít vlastní byt či dům je vnímáno i jako socioekonomický status. Proto očekávám, že poptávka v nejbližší době neklesne. Za celý rok 2024 by se mohlo v Praze prodat 5500 nových bytů,“ dodává Korec.

Podrobnosti čtěte [ZDE](#).

Developeri budou byty zdražovat o 7 %, staví se málo



Podle průzkumu 84 % developerů očekává, že ceny jejich nemovitostí porostou průměrně o 7 %. Je to způsobeno přetrvávající vysokou poptávkou, nedostatečnou nabídkou nových bytů a rostoucími stavebními náklady. Významný růst cen je patrný zejména ve velkých městech jako Praze. Před půl rokem uvedlo 61 % developerů, že má v úmyslu zvýšit ceny bytů o 4,6 %. Vyplývá to ze Studie developerských společností H2/2024

CEEC Research.

„V souvislosti s kontinuálním snižováním úrokových sazeb hypoték lze očekávat od obyvatel větší chuť investovat do nemovitostí. Kombinace vysokých cen nemovitostí a ne zcela nízkých úrokových sazeb, na které si zvykáme několik let, však konzervativní investory stále může vybízet k vyčkávání na vhodnější příležitost. Poptávku tedy očekávám obdobnou jako v minulém roce. Chuť developerů do výstavby je velká, ale situace v posledních měsících okolo legislativy povolovacích procesů jim práci nijak neulehčuje, nabídka nemovitostí v dlouhodobém horizontu tedy nijak zásadně neporoste,“ říká ředitel CEEC Research Michal Vacek.

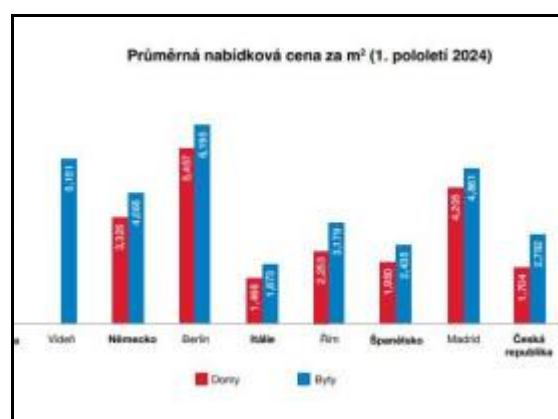
Podle průzkumu dá očekávat, že nabídka nových nemovitostí stoupne o 2,5 % v porovnání s 1. pololetím. Výhled na 1. polovinu roku 2025 je ještě optimističtější, protože se očekává růst nabídky o 3,8 %. V Praze nabídka nemovitostí také poroste, ale o 0,1 % letos a 0,2 % příští rok. To je dáno tím, že se dokončují rezidenční projekty zahájené v minulých letech. Přesto, že nabídka nového bydlení bude růst, stále velmi zaostává za poptávkou, a to hlavně ve velkých městech, nejvíce v Praze. Praha je stále hlavním centrem bytové výstavby, v 1. polovině roku se začalo podle ČSÚ stavět 1862 bytů. Zásadní nejistotou podle developerů je tragická situace s povolováním staveb a bude velmi záležet na tom, jak dlouho bude ještě trvat náprava digitalizace. Momentálně dochází k rapidnímu poklesu vyřízení stavebních povolení a zkolaudování nových projektů. „Poptávka po nových bytech je vysoká

a očekávám, že s dalším poklesem úrokových sazeb ještě poroste. V příštím roce bychom se mohli dočkat i nových prodejních rekordů. Na oživení trhu reagují i developeři, kteří opět ve větším zahajují nové projekty. Nabídka bytů ke koupi by proto mohla mírně vzrůst," míní ředseda představenstva Central Group Dušan Kunovský.

Zájem o bydlení poroste i v 2. polovině roku. Předpokládá se, že poptávka zesílí o 5 % jak v ČR, tak Praze. V 1. polovině roku 2025 by se měla zvednout o 4,9 % resp. o 5,1 %. Přesto, že se v Praze prodalo v 2. čtvrtletí letos podle ČSÚ 2,5x více bytů než ve stejném období loni, stále poptávka vysoce převyšuje nabídku a působí tlak na výstavbu a ovlivňuje růst cen nemovitostí.

„Vzhledem k setrvačnosti stavebnictví předpokládám, že nabídka roku 2025 nebude zásadně odlišná od stávající, aktuální problémy se stavebním povolováním se pravděpodobně dostaví až později a bude velmi záležet, jak dlouho bude trvat náprava digitalizace. Naproti tomu poptávka se bude pravděpodobně zvyšovat, jelikož nedostatek bydlení a bytová krize nezmizela. Růst poptávky půjde pravděpodobně ruku v ruce se snižováním úrokových sazeb,“ líčí ředitel Wood systém David Šiller. „Na trh se postupně dostávají a budou dostávat projekty, které byly pozastaveny v době vysokých cen hypoték. Pozvolné snižování sazeb je patrné celý rok 2024 a předpokládám, že bude pokračovat i nadále. To znamená opětovně zvýšený zájem o koupi nemovitostí a s tím i spojený růst cen, který můžeme pozorovat již nyní, vzhledem ke stále trvající nedostatečné výstavbě nových bytů,“ dodává ředitel Ulov Domov Michal Hrbatý.

Ceny pražských bytů se dotahují na západoevropské metropole, Řím je už levnější



Průměrná nabídková cena bytů v Praze dosahuje 4842 eur za čtvereční metr a blíží se městům jako je španělské hlavní město Madrid, kde stojí 4951eur, či Vídni nebo Berlínu, kde lze pořídit byt za 5151 eur resp. 6195 eur za m². Byty v české metropoli jsou dražší než v Římě, kde se cena pohybuje na 3179 eur za m². Uvádí to analýza realitní společnosti Re/Max, která srovnává cenový vývoj nemovitostí ve vybraných evropských metropolích v 1. polovině letošního roku

Praha zůstává nadále hlavním tahounem realitního trhu v ČR, odehrává se v ní téměř 40 % všech transakcí. Poptávka v hlavním městě pokračuje i přesto, že ceny jsou často dvojnásobné ve srovnání s ostatními místy v zemi. Průměrná cena starších bytů v Praze činí 4500 eur za m², zatímco nové byty obvykle přesahují 6000 eur za m².

„Rok 2024 zatím zaznamenal výrazný růst poptávky, protože sazby hypoték klesly a ustálily se mezi 4 a 5 %. Pokračující oživení v zemi lze do značné míry přičíst tomu, že se v ČR výrazně snížila inflace a také ceny bytů a domů. V důsledku toho jsme zaznamenali výrazně více nabídek na trhu a růst transakcí o zhruba 20 %,“ říká generální ředitel Re/Max Česko a Slovensko Jan Hrubý.

Průměrná nabídková cena za m² u českých nemovitostí vzrostla v 1. pololetí o 4 % ve srovnání s 1. pololetím roku 2023. Nejvýraznější růst byl zaznamenán v Praze, kde ceny nemovitostí, zejména rodinných domů, vzrostly o 7 %.

Dopravní infrastruktura

Úsek D11 k polským hranicím přijde na 11,7 mld. Kč, hotov bude v roce 2028



Ředitelství silnic a dálnic uzavřelo smlouvu se zhotovitelem dostavby 21 kilometrů dlouhého úseku dálnice D11 mezi Trutnovem a státní hranicí s Polskem za 11,7 miliardy korun bez DPH. „Začínáme s jedním z nejočekávanějších projektů, u kterého se podařilo překonat všechny překážky. Stavba dálnice D11 v úseku Trutnov – státní hranice s Polskem je historicky největší dálniční zakázka vybíraná ve veřejné soutěži v historii ŘSD. Hotovo bude nejpozději

začátkem roku 2028, ale hraniční část v délce 3 kilometry už o 2 roky dříve,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

„Nový úsek dálnice D11 bude zahrnovat 28 mostů, 2 tunely, 3 mimoúrovňové křižovatky a 10 protihlukových stěn. Zprovoznění celého úseku by se řidiči měli dočkat za 3,5 roku,“ říká generální ředitel ŘSD Radek Mátl. Stavbu provedou MI Roads, Doprastav, Metrostav TBR, Subterra a Duna Aszfalt.

V současnosti čeká D11 na dostavbu zbývajících 41 kilometrů na polské hranice. Dálnice je ukončena na MÚK Jaroměř-sever. Realizace poslední části Jaroměř – Trutnov v délce 19,6 kilometru má začít v příštím roce. Celá dálnice D11 má být hotová na konci roku 2028.

Dálnici u Brandýsa překlenul nový železniční most za 150 mil. Kč



Dálnici D10 u Brandýsa nad Labem překlene o tomto víkendu nový železniční most. Jeho oblouková ocelová konstrukce má rozpětí 68 metrů a umožní budoucí rozšíření vytižené silniční komunikace o třetí pruh v každém směru. Vlaky z Čelákovic do Brandýsa začnou využívat nové přemostění už na konci října. Náklady činí 154,3 milionu Kč.

Nová ocelová konstrukce, takzvaný Langerův trám, váží 400 tun. Nyní se kompletuje

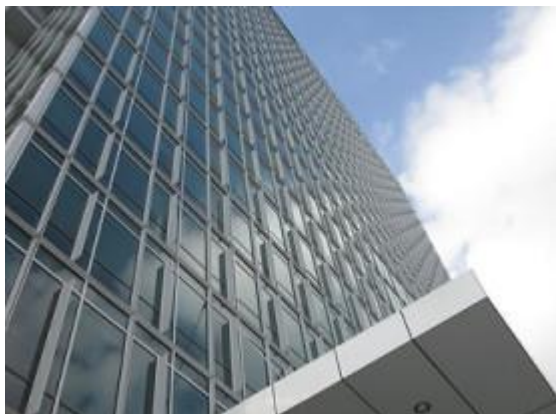
na předpolí mostu, následně se přesune do pozice v blízkosti definitivní polohy. Do ní se usadí za pomoci těžkého jeřábu v noci ze soboty na neděli.

Správa železnic dále provede úpravy železničního svršku v délce 400 metrů, rekonstrukcí projdou i dva nedaleké propustky. Obnoví se rovněž železniční spodek a kabelová vedení. To vše umožní zvýšit traťovou rychlost.

Výstavba nového mostu vyžaduje nepřetržitou výluku mezi Čelákovicemi a Brandýsem, která potrvá do 29. října. Od 14. do 17. října bude navíc přerušeno provoz na celé trati z Čelákovic do Neratovic. K omezení dochází i na dálnici, úplně uzavřena bude v tomto místě od 18 hodin v sobotu do nedělních 8 hodin. Zhotovitelem je Eurovia CZ, stavbu dokončí příští rok v únoru.

Investiční trh

Investice do nemovitostí v ČR klesly na 1,1 miliardy eur, závěr roku čeká dynamický finiš



Investice do nemovitostí v Česku za tři čtvrtletí klesly o 12 % na 1,1 miliardy eur. Ve 3. čtvrtletí se snížily meziročně o 42 % na 196 milionů eur. Přes slabší začátek roku a pokračující absenci zahraničních investorů se očekává, že celkový objem investic za rok 2024 by mohl dosáhnout 1,6 – 1,8 miliardy eur, podle očekávání dojde k výraznému nárůstu aktivity v závěru roku a uzavření významných transakcí.

Domácímu trhu i nadále dominují lokální investoři.

„Přestože byl objem investic ve 3. čtvrtletí nižší, aktuálně jsou v pokročilých jednáních významné transakce. U některých z nich předpokládáme jejich uzavření ještě v tomto roce. Mnoho z těchto transakcí, zahrnujících kanceláře, hotely, retailové nemovitosti nebo celá portfolia, přesahuje svojí velikostí 100 milionů eur. Očekáváme, že většinu kupujících budou opět tvořit české subjekty a fondy,“ říká ředitel investičního oddělení Knight Frank (KF) Josef Karas.

V 3. čtvrtletí směřovalo do retailových nemovitostí 34 % investic, následovaly průmyslové a skladové prostory (29 %) a rezidenční nemovitosti (26 %). Čeští investoři uskutečnili všechny významné transakce tohoto čtvrtletí. Mezi největší patřil prodej rezidenčního projektu Nový Opatov G1 s 171 byty, první významný počín realitního fondu Reico ČS Nemovitostní. Fio investiční společnost významně investovala do Garbe Parku v Chomutově, kde sídlí evropské distribuční centrum společnosti Fielmann. Největší retailovou transakcí byla akvizice OC Řepy v Praze společností Pragorent. Na trhu však převažovaly menší investice. 6 transakcí proběhlo v hodnotě pod 10 milionů eur, 3 v rozmezí 10 - 30 milionů eur a 3 v rozmezí 30- 40 milionů eur.

„Základy českého realitního trhu jsou silné a neustále roste objem domácího kapitálu, který hledá vhodné investiční příležitosti. Napomáhají tomu také snižující úrokové sazby, díky nimž do realitních fondů přitéká více peněz, a investoři hledají atraktivní zhodnocení s nízkým rizikem. Čeští investoři také trh dobře znají a věří mu. Dle zpráv z EXPO Real rovněž je patrný mírný optimismus i na evropské realitní scéně,“ doplňuje vedoucí oddělení průzkumů KF Lenka Šindelářová. Dobrou zprávou pro trh jsou také stabilní výnosové míry. Přecenění tedy nebylo tak výrazné jako na jiných trzích.

Investiční fond koupil dva retail parky za 180 mil. korun



Realia Fund dokončil akvizici dvou retail parků, transakce v celkovém objemu přibližně 180 milionů korun se týká parků v Plzni a Frýdku-Místku. „Nově získané nemovitosti zapadají do naší investiční strategie. Ve fondu se od jeho založení zaměřujeme výhradně na investice do kvalitních a plně pronajatých retail parků s dlouhodobými nájemními smlouvami. Tyto akvizice nám umožňují generovat pravidelné výnosy z nájmu ihned po jejich vstupu

do fondu,“ říká člen investičního výboru fondu Tomáš Oplíštil.

Retail park v Plzni zahrnuje 4 nájemce, kterými jsou DM drogerie, lékárna Dr. Max, kavárna a obchod s obuví. Nemovitost ve Frýdku-Místku obsahuje 6 prodejen, které jsou plně pronajaty bonitním nájemcům, včetně známých značek jako například KiK, Sportisimo, Planeo Elektro a Dráčik. Oba

retail parky jsou strategicky umístěné v blízkosti hypermarketů Albert, což přináší silné a výhodné synergie.

Retail parky v Plzni a Frýdku-Místku přispívají k výnosům fondu, který za rok 2023 přinesl zhodnocení 11,23 % v korunové třídě a 10,1 % v eurové třídě investičních akcií. Fond Realia vlastní 18 retailových parků v celkové hodnotě přesahující 2,2 miliardy korun, přičemž všechny parky jsou plně pronajaty a nájemní smlouvy jsou zpravidla uzavírány na pět až deset let.

Historie

Rekonstrukce Divadla na Vinohradech má začít v 1. čtvrtletí 2025 za 2,2 mld. Kč



Rekonstrukce pražského Divadla na Vinohradech by mohla začít v prvním čtvrtletí příštího roku. Předpokládaná hodnota stavebních prací činí 2,212 miliardy Kč bez DPH. Pražští radní nyní schválili veřejnou zakázku na zajištění technického dozoru na rekonstrukci historické budovy divadla včetně modernizace divadelní technologie, předpokládaná hodnota je 45 milionů Kč bez DPH.

„Schválení záměru na rekonstrukci Divadla na Vinohradech je zásadním posunem k zajištění jeho budoucnosti a kontinuity. Vytvoření komorní scény a modernizace divadelní technologie je nutná k udržení výjimečné kvality představení a důležitá pro navýšení komfortu diváků. Jsem přesvědčen, že tato investice se pozitivně odrazí na kvalitě pražské kulturní nabídky a přiláká i nové návštěvníky,“ říká pražský náměstek Jiří Pospíšil.

Součástí stavebních prací je rozšíření kapacity podzemní části za divadlem o zkušební sál, který bude také sloužit jako komorní scéna s kapacitou 150 až 200 diváků a současně stavební úpravy skladového hospodářství v budově divadla. Jednodušší bude též transport divadelních kulis mezi divadlem a budoucí centrální kulisárnou, čímž se dosáhne provozních úspor.

Divadlo na Vinohradech bylo postaveno v roce 1907 a od té doby neprošlo žádnou zásadní rekonstrukcí. Nyní se nachází v havarijním stavu a například divadelní technologii již není možné využívat.

Startuje obnova historické budovy nádraží v Plzni, hotova bude v roce 2027



V Plzni začíná rekonstrukce druhého nejfrekventovanějšího nádraží v západočeské metropoli. Historické budově stanice Plzeň – Jižní Předměstí vrátí její původní vzhled, cestujícím přinese výrazné zvýšení komfortu. Práce budou hotovy začátkem roku 2027 a přijdou na 84,8 milionu korun. Nástupiště a kolejiště na Jižním Předměstí už prošly modernizací při celkové přestavbě plzeňského železničního uzlu. Nyní přichází na

řadu novorenesanční budova ze začátku 20. let minulého století. Od roku 1995 figuruje na seznamu památkově chráněných objektů. Ke slovu tak přijdou i restaurátoři, kteří budou renovovat psaníčková sgrafita na fasádě budovy, sgrafitovou výzdobu štítů nebo lunetové římsy.

„Více než 100 let stará budova je živou připomínkou průmyslového rozvoje Plzně. Za jejím vznikem stál narůstající počet cestujících, zejména těch, kteří dojížděli za prací do nedalekých Škodových závodů. Novorenesanční stavba se díky rekonstrukci stane opět nepřehlédnutelnou dominantou celé čtvrti,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

Hlavní vchod do budovy je z mostu Ivana Magora Jirouse, z kterého se vstupuje do odbavovací haly. „Nástupiště se nacházejí o patro níže, pro přístup k nim bude možné využít zrekonstruovaný výtah. Cestující ocení také příjemnější prostředí ve veřejně přístupných prostorách,“ líčí generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda.

Práce budou probíhat za provozu, stavbaři opraví střechu a fasádu, dále vymění okna a dveře. V úrovni nástupišť vybudují nová veřejná WC. Nádraží dostane moderní informační a orientační systém. Zhotovitelem prací je společnost Chládek a Tintěra, Pardubice.

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

Regiony

Brno chystá rekonstrukci vozovny ve Slatině za 1,2 mld. Kč a postaví novou v Komíně



Vzhledem k havarijnímu stavu vozovny Komín chystá Dopravní podnik města Brna modernizaci a rozšíření vozovny ve Slatině a následnou výstavbu nové vozovny v Komíně. „Dopravní podnik si nechal zpracovat odborné posouzení vhodnosti sanace stávající budovy komínské vozovny nebo postavení nové. Druhá možnost se jeví jako vhodnější. Aby však zůstal provoz trolejbusů zajištěn, nejdříve zmodernizujeme a rozšíříme areál vozovny

ve Slatině. Až bude část pro trolejbusy ve Slatině hotová, dojde na stavbu nové vozovny v Komíně,“ říká radní pro dopravu Petr Kratochvíl.

Dopravní podnik již modernizaci a rozšíření vozovny ve Slatině připravuje. S realizací by se mohlo začít v příštím roce s tím, že se v první fázi bude zaměřovat na část vozovny pro trolejbusy. Předpokládané náklady jsou 1,2 miliardy Kč, z nichž 578 milionů převede město Brno z projektu Pisárky III – vratná smyčka a 510 milionů Kč by mohlo získat z Operačního programu Doprava 2021 – 2027. Město Brno by následně 116 milionů Kč doplatilo ze svého rozpočtu, a to až v roce 2028, kdy bude projekt finalizován.

Nová vozovna v Komíně by měla vyrůst v letech 2026 až 2027. „Předpokládáme, že by se na financování podílelo město Brno, a to částkou 86 milionů Kč. Dále se bude dopravní podnik snažit o financování ze stejného operačního programu jako v předchozím případě,“ dodal Kratochvíl.

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

Benjamin Franklin