

**Téma****Stavebnictví v pololetí kleslo o 5,4 %, v červnu o 10,2 %**

Stavební produkce v 1. pololetí 2024 meziročně klesla o 5,4 %. Přispělo k tomu především pozemní stavitelství, které se snížilo o 7,1 % (- 4,9 procentního bodu). Produkce v inženýrském stavitelství klesla o 1,7 % (- 0,5 p. b.). Ve 2. čtvrtletí se stavební produkce snížila o 6,1 %, mezičtvrtletně o 3,6 %. V červnu dokonce meziročně o 10,2 %. Nejčerstvější data zveřejnil ČSÚ. "V roce 2024 by mělo stavebnictví v součtu klesat o 2 %," očekává analytik Next Finance Jiří Cihlář.

"Pozemní stavebnictví budou dál brzdit drahé hypotéky. Cyklus snižování úrokových sazeb ČNB, který začal na konci minulého roku, se do zlevnění hypoték ještě plně neprosal. Až se tak stane, stejně bude trvat řadu měsíců, než zlevnění hypotečních úvěrů změní pocit lidí, a tedy rozhýbá novou výstavbu. Česká ekonomika téměř neroste," říká Cihlář.

Stavební podniky s 50 a více zaměstnanci v 1. pololetí 2024 v tuzemsku uzavřely 38 937 stavebních zakázek a meziročně tento počet vzrostl o 6 %. Celková hodnota těchto zakázek se meziročně zvýšila o 29,3 % a činila 190,4 miliardy Kč. V pozemním stavitelství

**Riviéra nebo Aspen? Tot' otázka!**

Vážené čtenářky a čtenáři,

stavebnictví v pololetí padlo a ve druhé polovině roku tak musí pořádně zabrat. Zahajovat se budou významné dopravní stavby, jako například rekonstrukce tratí do Chomutova nebo průmyslové zóny Kvasiny či dalších nádraží. Vše řádově v miliardách korun. A další stavby se již projektují, třeba z Domažlic až na hranici s Německem. Takže příležitostí bude celá řada a doufejme, že konec roku bude optimističtější.

Dále se například dočtete, že vláda dala zelenou výstavbě nájemního bydlení, když za 7 miliard korun má vzniknout až 5 tisíc bytů. Ceny tzv. seconhandů přitom spíše klesají i z důvodů dalších nákladů na nutné rekonstrukce. Nejnovější průzkum ukázal, že lidé stále více poptávají energeticky úsporná řešení. Ceny stavebních pozemků však opět rostou, což souvisí s oživením realitního trhu. Dozvíte se i o dalších industriálních projektech i transakcích komerčních nemovitostí. A na závěr spatříte žebříček celosvětově nejvyhledávanějších lokalit pro druhé bydlení.

Petr Bayer, šéfredaktor

dosáhly nové stavební zakázky 97 mld. Kč a meziročně rostly o 38,9 %, inženýrské stavby rostly o 20,7 % (93,4 mld. Kč). Průměrná hodnota nově uzavřené stavební zakázky činila 4,9 mil. Kč a byla meziročně o 22 % vyšší.

Orientační hodnota staveb povolených v 1. pololetí 2024 dosáhla 279,7 mld. Kč a meziročně klesla o 2,5 %. K poklesu přispěly výsledky ve 2. čtvrtletí, v 1. čtvrtletí byl vykázán meziroční růst. V 1. pololetí 2024 bylo povoleno 19 staveb nad 1 mld. Kč za 55,7 mld. Kč a téměř všechny na novou výstavbu. Růst byl zaznamenán u hodnoty nové výstavby (+5,9 %) v téměř všech kategoriích, meziroční pokles o třetinu nastal u dopravních staveb. Změny dokončených staveb meziročně klesly o pětinu (- 18,5 %), a to téměř ve všech hlavních kategoriích výstavby. Vyšší investice se plánují ve Středočeském, Moravskoslezském a Jihomoravském kraji.

V 1. pololetí 2024 byla zahájena výstavba 17 230 bytů a tento počet meziročně klesl o 4,8 %. Bytů v rodinných domech bylo od ledna do konce června zahájeno o 13,9 % méně než loni a vývoj byl v prvních pěti měsících podobný, ale v červnu byl zaznamenán meziroční růst. Počty bytů zahájených v bytových domech meziročně rostly o 24,1 % a růst se odehrával v obou čtvrtletích.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

## Dopravní stavby

### Trat' do průmyslové zóny Kvasiny má stát 2,5 mld. Kč, poté přijde trolej



Správa železnic hledá zhotovitele prací na trati mezi Týništěm nad Orlicí, Častolovicemi a Solnicí. Výsledkem bude modernizovaná a kapacitnější trať, která umožní provoz většího počtu nákladních vlaků. To podpoří další rozvoj průmyslové zóny Solnice/Kvasiny. Rychlost vlaků se zvýší až na 120 km/h. Práce by měly začít v závěru letošního roku, hotovo bude na konci roku 2027. Celková předpokládaná hodnota prvních dvou etap je 2,5 miliardy

korun.

Délka celého modernizovaného úseku přesahuje 20 kilometrů. Cílem projektu, rozděleného do tří etap, je vedle zatraktivnění osobní dopravy také zvýšení podílu železnice na zásobování výrobních závodů v průmyslové zóně Solnice/Kvasiny. Projekt zahrnuje rekonstrukci nástupišť a instalaci nových informačních systémů na zastávkách Lípa nad Orlicí a Čestice, vznikne také bezbariérový přístup.

Kapacitu trati zvýší nové výhybny Rašovice a Tutleky. Narovnění některých oblouků umožní zvýšení rychlosti vlaků až na 120 km/h. Celková přestavba čeká most přes řeku Bělou v Častolovicích.

Velkou změnou projde úsek z Rychnova nad Kněžnou do Solnice, na kterém přibude zastávka Lipovka. Stanice Solnice se rozšíří o nákladové nádraží, které bude tvořit 10 kolejí. Během jednotlivých stavebních etap bude probíhat výstavba základů stožárů, následně se natáhne trolej v celém úseku Týniště nad Orlicí – Solnice. Vlaky budou využívat střídavou napájecí soustavu. Realizace všech staveb je navržena na spolufinancování EU v Programu Doprava 2021 – 2027.

## Rekonstrukce trati do Chomutova přijde na 1,9 mld. Kč



Správa železnic vybrala zhotovitele rekonstrukce trati z Kyjic do Chomutova. Přestavba bezmála osmikilometrového dvoukolejného úseku pod Krušnými horami přijde na 1,9 miliardy korun. Modernizací projdou dvě zastávky, zvýší se traťová rychlost. Zahájení prací je v plánu letos v srpnu, hotovo bude v polovině roku 2027. Předpokládané celkové náklady stavby přesahují 3 miliardy korun.

Traťový úsek, který projde rekonstrukcí, vznikl v 80. letech minulého století v souvislosti s postupující těžbou hnědého uhlí. Jeho největší dominantou je 418 metrů dlouhá Vrskmaňská estakáda, která mij. překonává vodní nádrž Újezd.

Součástí stavby je celková rekonstrukce trati, proměnou projdou zastávky Chomutov město a Jirkov zastávka, které získají rozšířená nástupiště a bezbariérové přístupy. Podchod v Jirkově se prodlouží, čímž vznikne přístup k vlakům i od obce Otvice. Pro zvýšení bezpečnosti provozu se vybuduje nový podchod spojující Otvice s obchodní zónou. Přejezd v Chomutově mezi Kamencovým jezerem a místním zooparkem nahradí lávka. Práce provede Colas.

Celkové investiční náklady stavby s názvem Rekonstrukce trati v úseku Kyjice – Chomutov činí 3,028 miliardy Kč bez DPH. Projekt je navržen ke spolufinancování EU v rámci Programu Doprava 2021–2027. Celková výše způsobilých nákladů projektu je 2,788 miliardy Kč. Navržená míra podpory EU je 80,75 % ze způsobilých nákladů, výše dotace tak může maximálně činit 2,25 miliardy Kč.

## Nové nádraží v Hranicích propojí klasickou i vysokorychlostní trať



Správa železnic vyhlásila vítěze architektonicko-urbanistické soutěže na novou budovu nádraží Hranice na Moravě. Vítězný návrh pochází od švýcarsko-českého konsorcia Nemeč Taller Architektur. Projekt zaujal porotu elegantním designem a schopností přizpůsobit se budoucím dopravním potřebám města.

Nové nádraží se stane klíčovým přestupním bodem pro dálkovou, příměstskou i individuální dopravu. Bude sloužit jak současné konvenční železnici, tak vysokorychlostním vlakům. To umožní i snadnější spojení dálkovými rychlíky od Olomouce přes Valašské Meziříčí a Vsetín až na Slovensko. „Napojení Hranic na vysokorychlostní trať výrazně usnadní dojíždění nejen za prací. Cesta z Hranic do Ostravy se zkrátí na půl hodiny, do Olomouce potrvá 20 minut a v Brně bude vlak za hodinu. Očekáváme, že snadná dostupnost těchto měst přinese nové impulsy pro rozvoj Hranic i celého regionu,“ říká náměstek generálního ředitele Správy železnic Mojmír Nejezchleb.

Současné nádraží se nachází uprostřed kolejiště, což komplikuje jeho rozšíření a modernizaci. Nová budova se proto postaví na jiném místě v rámci stávajícího areálu, aby mohla vyhovět požadavkům na delší nástupiště i bezpečnější přechody pro cestující. Podle přepravního modelu se očekává, že v roce 2050 bude nádraží v Hranicích odbavovat 9800 cestujících ve všední den a 7800 o víkend. Po otevření vysokorychlostní tratě by měly na nádraží zastavovat čtyři vysokorychlostní vlaky za hodinu. Všechny 11 soutěžních návrhů si zájemci mohou prohlédnout v rámci výstavy v Synagoze v Janáčkově ulici 728. Přístupná bude od 26. července do 21. září 2024 každé úterý, pátek a sobotu vždy od 10 do 17 hodin.

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

## Rekonstrukce nádraží v Chrastavě a Hrádku přijdou na 1,2 mld. Kč



Správa železnic vybrala zhotovitele rekonstrukcí dvou frekventovaných nádraží na trati z Liberce do německé Žitavy, které začnou už letos v září. Stavby v Chrastavě a Hrádku nad Nisou přijdou na 1,24 miliardy korun. Stanice projdou kompletní přestavbou včetně nádražních budov, změní se rozmístění nástupišť. Dokončení se plánuje příští rok v listopadu.

Nejviditelnější změnou bude přesun nástupišť

v obou stanicích, čímž se zvýší bezpečnost a komfort cestujících. Stanice získají nové podchody, bezbariérový přístup zajistí výtahy. Součástí projektu je i obnova obou nádražních budov. Jejich původní vzhled zůstane zachován, díky úpravě vnitřních prostor vznikne v Chrastavě nová čekárna s hygienickým zázemím. Interiéry v Hrádku čeká celková modernizace, jejím výsledkem bude prostorná čekárna a komerční prostory.

Dále dojde k rekonstrukci zabezpečovacího zařízení na celém úseku z Liberce na státní hranici s Polskem, který měří 22 kilometrů. Zkrátí se doba potřebná pro křižování vlaků, současně se na několika místech zvýší traťová rychlost. Provoz vlaků se bude řídit z nového regionálního dispečerského pracoviště v Liberci. Nepřetržitá výluka na trati z Liberce do Hrádku nad Nisou se plánuje od června do listopadu příštího roku. Práce provede Skanska.

## Modernizace trati z Domažlic do Německa má začít v roce 2027, má projektanta



Správa železnic vybrala projektanty modernizace traťového úseku mezi Domažlicemi a státní hranicí s Německem. Projektovou dokumentaci vypracují firmy Vectorama a SUDOP Praha, které podaly nabídku 43,789 milionu korun. Vítězové výběrového řízení vypracují projektovou dokumentaci pro povolení záměru podle nového stavebního zákona. Stavební práce se plánují v letech 2027 až 2030.

Modernizací projde 10 kilometrů trati, rychlost vlaků bude až 115 km/h. Nejvýznamnější změna čeká zastávku Babylon, která získá bezbariérový přístup a zvýšená nástupiště umožňující pohodlný nástup do vlaku. Ve stanici Česká Kubice dojde k prodloužení délky kolejí pro provoz nákladních vlaků dlouhých až 740 metrů. Všechny čtyři přejezdy v tomto úseku získají moderní zabezpečení.

Projekt modernizace trati z Plzně do Domažlic a na státní hranici s Německem zahrnuje jak vybudování zcela nového dvoukolejného spojení z krajské metropole do Stodu, tak i modernizaci stávajícího úseku z Plzně přes Nýřany do Chotěšova. V navazující části do Domažlic vznikne několik nových, opět dvoukolejných úseků, maximální traťová rychlost bude 200 km/h. Celkovou přestavbou projde i stanice v Domažlicích. Jako první by se měly v příštím roce rozběhnout práce na obou stavbách začínajících právě v krajském městě.

Projektová příprava souboru staveb Modernizace trati Plzeň – Domažlice – st. hranice SRN je spolufinancována fondem EU z Nástroje pro propojení Evropy (CEF). Míra podpory EU je 85 %, maximálně výše dotace činí přibližně 221,2 miliónu korun.

### Rezidenční trh

## Vláda odsouhlasila 7 miliard Kč do nájemního bydlení, vznikne až 5000 bytů



Na výstavbu bytového domu, stavební úpravy nebo koupi nového bytu bude možné využít peníze z dotačně-úvěrového programu Dostupné bydlení, který přispěje k řešení současné bytové krize. Od října nabídne Státní fond podpory investic (SFPI) zvýhodněné úvěry pro obce, kraje, jejich organizace a další právnické osoby za 7 miliard korun do poloviny roku 2026. V příštím roce se k němu přidá Národní rozvojová banka s nástroji za další

3,5 miliardy korun. Program cílí na dostupné nájemní bydlení pro mladé rodiny, potřebné profese i na tzv. střední třídu obecně a je součástí rozsáhlé reformy Ministerstva pro místní rozvoj Bydlení pro život. Program odsouhlasila vláda.

Cílem investičního programu Dostupné bydlení je zvýšit podíl nájemních bytů, a to jak jejich rekonstrukcí či výstavbou, tak u obcí i možností nákupu. Vlivem prudkého růstu cen nemovitostí a snížené dostupnosti úvěrů na bydlení se pro řadu domácností stalo nemožným usilovat o vlastní bydlení, a výrazně proto stoupla poptávka po nájemních bytech. To zvyšuje tlak na ceny i v této oblasti. Veřejnou podporu investic do výstavby dostupných bytů s nižším než tržním nájemným

umožnila dubnová notifikace, kterou MMR vyjednálo s Evropskou komisí. „Díky programu vznikne navíc až 5000 bytů. V majetku obcí jich je v tuto chvíli minimum. Nové byty pomůžou hlavně mladým rodinám, ale i seniorům a lidem s běžnými příjmy. Obcím také umožní lépe reagovat na výkyvy trhu práce a získávat nebo si udržet pracovníky v některých profesích. Jde především o učitele, zdravotníky, sociální pracovníky, hasiče nebo policisty,“ říká ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Finanční prostředky z programu Dostupné bydlení je možné využít na vybudování nájemních bytů ať už v nově vzniklých bytových domech, nebo v rekonstruovaných objektech. Program podporuje i možnost pořízení bytů koupí, je-li žadatelem obec, kraj a jimi zřízená právnická osoba, státní příspěvková organizace, registrovaná církev nebo náboženská společnost nebo jimi založená právnická osoba a veřejně prospěšná právnická osoba. „Výše podpory může dosáhnout až 90 % rozhodných výdajů, dotace může být poskytována pouze v kombinaci s úvěrem,“ přibližuje ředitel SFPI Daniel Ryšávka. „Podrobnosti k podmínkám programu jsou k dispozici na stránkách SFPI. Ve všech krajích také začala působit Regionální centra podpory investic do bydlení. Starostkám a starostům nabídnou modely financování projektů dostupného bydlení a poradí v právní a technické oblasti,“ doplňuje.

Více čtěte [ZDE](#).

## Starší byty v Praze zdražily o procento, v Brně o 4 % klesly



Na pražském trhu se průměrná cena starších bytů na konci 2. čtvrtletí zvýšila pouze o procento na 126 tisíc korun za m<sup>2</sup>. Meziročně vykazují zhruba 8% zdražení. Naopak v Brně, kde se ceny zvyšovaly skokově, nyní dochází k 4% korekci. Ceny starších bytů oproti jaru klesly zhruba na 87 tisíc korun za m<sup>2</sup>. Také v Brně však v meziročním srovnání vzrostly o 7 %. Pokles hlásí i města Středočeského kraje, kde se byty prodávaly za podobnou cenu

jako na jaře 76 tisíc korun za m<sup>2</sup>. V meziročním srovnání jsou cenové hladiny nižší dokonce o 5 %.

Podle šéfa realitní skupiny European Housing Services Hendrika Meyera za propadem stojí nerealistické ceny méně kvalitních nemovitostí, u kterých na jaře realitní makléři zvýšili ceny bez zjevného důvodu. Tím prodloužili dobu prodeje a minuli první vlnu zájemců, kteří si v 1. pololetí zřizovali hypotéky. „Možnosti domácností ve financování stále nejsou tak dobré, aby se trh rozpochoval. Tomu odpovídá i nejvyšší počet prohlídek za 24 měsíců, avšak s nepoměrně nižším počtem uzavřených prodejů,“ líčí Meyer. „Opatrnost domácností, která souvisí s pomalejším ekonomickým zotavením, se pravděpodobně propíše i do 2. poloviny roku, míní. I krok zpět o 100 tisíc korun může znamenat zrychlení prodeje čtvrt roku i více.

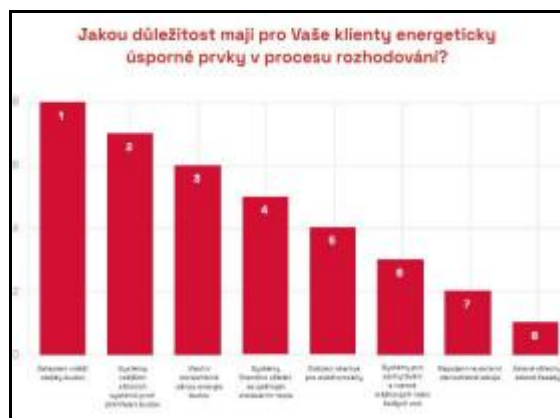
U rodinných domů se průměrná cenová hladina v ČR snížila o 2 % na úroveň závěru loňského roku. Důvody jsou nedostatečné možnosti bydlení financovat, ale také rostoucí obavy z dodatečných výdajů, souvisejících především s rekonstrukcemi nebo snižováním energetické náročnosti. V meziročním srovnání jsou ceny až na výjimky vyšší po celé ČR, v některých krajích i o více než 10 %.

„Domkářská“ jižní Morava, která slouží jako lakmusový papírek pro ČR, hlásí oproti jaru mírný pokles cen o 1 % na 55,5 tisíce korun za m<sup>2</sup>. V meziročním srovnání ceny vzrostly o 9 %. Stejný pokles o procento oproti jaru hlásí nemovitosti Středočeského kraje, jež je charakteristický vazbou na Prahu. Ustálení cen v hladině 68 tisíc Kč za m<sup>2</sup> při 5% meziročním růstu napovídá, že pražský trh se zatím dostatečně nerozpohyboval a na zvyšování cen v kraji zatím tlačit nebude.

„Na trhu se odehrává i řada zajímavých změn. Olomoucký kraj, který překvapil skokovým meziročním růstem, snižuje ceny oproti jaru o 9 %. O 4 % se snížila cenová hladina v Plzni a okolí, dalším z krajů, kde se ceny nadechovaly k výraznějšímu růstu,“ hodnotí Meyer. „V řadě krajů do cen promluvil i nebývalý nízký zájem o rodinné domy jako druhé domovy nebo rekreační nemovitosti,“ doplňuje.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

## Průzkum: O energeticky úsporné nemovitosti roste zájem, zvyšují však ceny



při rozhodování o její koupi.

„V EU se klade stále větší důraz na energetickou účinnost a udržitelnost výstavby. Trh s nemovitostmi se neustále vyvíjí ve prospěch ekologičtějších a energeticky efektivnějších řešení. Mnoho firem se tomuto trendu snaží přizpůsobit a přicházejí se sofistikovanějšími technickými řešeními. To ale znamená vyšší náklady na výstavbu, které v mixu vyšších úrokových sazeb a dlouhých povolenacích procesů cenu výstavby významně ovlivňují a zvyšují výslednou cenu nemovitosti,“ říká ředitel CEEC Research Michal Vacek.

V Česku přibývá lidí, kteří se při výběru nemovitosti zaměřují na energetickou náročnost. Průzkum mezi řediteli developerských firem, který provedla analytická společnost CEEC Research ukázal, že úsporná řešení bydlení vyhledává stále více klientů. Uvedlo to 76 % oslovených firem, 24 % developerů tvrdí, že energeticky úsporná řešení zvyšují cenu nemovitosti, která je pro mnohé klienty jedním ze zásadních faktorů



„Generali Česká pojišťovna se snaží přistupovat k energeticky úsporným řešením zodpovědně. Důkazem toho je plánovaná rekonstrukce naší centrály na Pankráci s cílem zásadního snížení energetické náročnosti budovy s využitím nových a účinnějších technologií. V pojištění je jednou z globálních iniciativ skupiny zaměřením na pojištění zdrojů obnovitelné energie a ekologických staveb. Předpokládáme, že růst předepsaného pojistného z tohoto segmentu v následujících letech významně poroste,“ míní ředitel korporátního pojištění Generali ČP Libor Libich.

„Technologie snižující provozní náklady a šetřící životní prostředí využíváme v projektech řadu let. Jmenovat mohu řízené větrání s rekuperací, což je standard našich projektů, tepelná čerpadla a obecně koncept pasivního standardu. Budoucností bude zřejmě komunitní energetika, kterou připravujeme na jednom z projektů,“ líčí ředitel JRD Services Jan Sadil.

**Podrobnosti čtěte [ZDE](#).**

## Ceny stavebních pozemků opět rostou, v Praze na 14 tisíc Kč za m<sup>2</sup>



Oživení realitního trhu zahrnuje také větší zájem o stavební pozemky, kterých je dlouhodobě nedostatek, a ceny po krátkodobém poklesu opět rostou. Nejvyšší ceny dosahují pozemky v Praze, kde se v průměru prodávají za 14 tisíc Kč za čtvereční metr. Průměr ČR se pohybuje nad 6 tisíci Kč za m<sup>2</sup>. Nejvyšší ceny za m<sup>2</sup> dosahují stavební pozemky o rozloze do 800 m<sup>2</sup>. Analýza RE/MAX poskytuje přehled průměrných konečných cen a průměrných cen za m<sup>2</sup> pozemků o velikosti 450 až 3000 m<sup>2</sup> pro stavbu rodinných domů v ČR.

„Průměrné ceny pozemků rostly až do 2. čtvrtletí 2022, kdy dosáhly maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m<sup>2</sup> rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny opět rostly a nyní dosahují maxima přes 4,2 tisíce Kč/m<sup>2</sup> resp. 4 miliony Kč za pozemek,“ vyčísľuje analytik RE/MAX Iztok Toplak.

**Realizované ceny za metr čtvereční podle velikosti pozemku čtěte [ZDE](#).**

## Komerční nemovitosti

### Nová průmyslová zóna na brownfieldu po ocelárně Poldi přijde na 3 mld. Kč



V Kladně byla zahájena výstavba Business Parku, který vyroste na místě bývalé ocelárny Poldi. Bude tvořen 2 halami o celkové podlahové ploše 88 500 čtverečních metrů, hala A nabídne 55 500 m<sup>2</sup> a hala B 33 000 m<sup>2</sup>. Zemní práce začaly v červenci 2024 a dokončení haly A se očekává ve druhé polovině roku 2025. Termín dokončení haly B bude stanoven dle harmonogramu s nájemcem . Na pozemku probíhá demolice podzemních

částí původních objektů a hrubé terénní úpravy. Celková investice dosáhne přibližně 120 milionů eur (3 miliardy korun).

Areál bývalé ocelárny Poldi Kladno, vybudovaný v 19. století, se po mnoha letech chátrání dočká významné transformace. Projekt zahrnuje demolici starých budov a sanaci znečištěného území, která probíhá právě nyní. Rozsáhlá nefunkční oblast tak bude nahrazena moderními průmyslovými halami, což významně zlepší ekologickou i ekonomickou hodnotu území. Recyklace materiálů a náhradní výsadba původních druhů zeleně jsou klíčovými prvky tohoto projektu. Již nyní probíhá v maximální možné míře recyklace lokálního stavebního materiálu z demolic. „Těší nás, že se můžeme podílet na revitalizaci největšího středočeského průmyslového brownfieldu v největším městě Středočeského kraje a přispět tak ke znovuobnovení hospodářského potenciálu regionu,“ říká manažer investiční skupiny RSJ Marcel Kolesár.

Nové haly budou aspirovat na certifikaci udržitelnosti dle standardu BREEAM New Construction na úrovni Excellent. Budovy budou vybaveny moderními technologiemi, včetně fotovoltaických elektráren a tepelných čerpadel. Nové technologie, které budou v halách implementovány, zahrnují také inteligentní řízení spotřeby energie a recyklaci vody, což zajišťuje nejen efektivní provoz, ale také minimalizaci dopadů na životní prostředí. Součástí infrastruktury budou i dobíjecí stanice pro elektromobily.

Více čtěte [ZDE](#).

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

*Benjamin Franklin*

## Průmyslová zóna Kladno-jih se rozšiřuje a rekonstruuje



Průmyslová zóna Kladno-jih se dále rozšiřuje, společnost Hanon Systems, která vyrábí chladicí systémy pro automobilový průmysl, převzala novou halu o výměře 21 000 čtverečních metrů. V projektu se také dokončuje rekonstrukce stávajících budov nájemce o rozloze 16 000 m<sup>2</sup>.

Nová budova splňuje nároky na udržitelnost a míří na získání zelené certifikace BREEAM New Construction na úrovni Excellent.

Hala je vybavena tepelnými čerpadly, fotovoltaickou elektrárnou a inovativními systémy pro nakládání s dešťovou vodou. Součástí projektu je i přestavba stávajících budov s důrazem na energetickou efektivitu a prodloužení životnosti. Probíhá zejména kompletní rekonstrukce obvodového pláště a celková rekonstrukce původní administrativní budovy. Dokončení rekonstrukce je naplánováno do konce tohoto roku.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

## Investiční trh

### Průmyslový park v Chomutově změnil majitele za 840 mil. Kč



Průmyslový park Garbe Chomutov o celkové výměře 29 600 čtverečních metrů změnil majitele za 33 milionů eur, tedy přibližně 840 milionů Kč. Fio investiční společnost tak získala druhou akvizici do realitního fondu, kterou koupila od developerské společnosti Garbe. Fond v květnu 2023 oznámil první akvizici, a to kancelářskou budovu v pražském Karlíně Rohan Business Centre.

„Koupí tohoto nedávno dokončeného výrobního a skladového areálu v Chomutově s prvotřídním nájemcem dochází k rozšíření portfolia našeho nemovitostního fondu o další prémiovou nemovitost, čímž potvrzujeme ambice vybudovat nemovitostní portfolio s cílem dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního výnosu,“ říká investiční ředitel Fio realitního fondu Václav Kubáček.

Průmyslový park má vysoký materiálový standard a průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) na úrovni A. Park se nachází v zavedené průmyslové zóně poblíž chomutovského hlavního vlakového

nádraží. Je též dostupný z dálnice D7 a má tak napojení na německé hranice a skrze Podkrušnohorskou magistrálu (silnice I/13) i na dálnice D8 a D6.

„Brownfield v Chomutově byl v roce 2021 naší první strategickou lokalitou ve střední Evropě, do jejíž revitalizace jsme se rozhodli spekulativně investovat. Atraktivnost lokality se záhy potvrdila a prostory plně obsadila renomovaná německá společnost ze skupiny Fielmann Group AG zabývající se výrobou především dioptrických brýlí. Pro Garbe je to za poslední dva měsíce druhý prodej v rámci střední a východní Evropy. Po tříletém developerském cyklu investorům nabízíme první projekty k prodeji, a to nejen v Česku, ale také na Slovensku a v Polsku,“ dodává ředitel Garbe Industrial Real Estate pro východní a střední Evropu Martin Polák.

## Obchodní centrum Řepy v Praze po modernizaci změnilo majitele



Obchodní centrum Řepy v Praze 17 po celkové modernizaci koupil investiční fond Pragorent od společnosti Trikaya. Rekonstrukce zahrnovala kompletní přestavbu původních budov a jejich propojení. Pronajímatelná plocha se zvýšila z 11 800 na 14 600 m<sup>2</sup>, k čemuž přispěla i nástavba na hlavní budově. Cena transakce nebyla oznámena.

„Po téměř sedmi letech, během kterých se nám podařilo ze zanedbané stavby vytvořit atraktivní nákupní a společenské centrum, nyní objekt předáváme do nových rukou. Tento strategický krok nám umožní plně se soustředit na naše současné a plánované záměry, zejména na výstavbu našeho dosud největšího projektu Čtvrť Pod Hády,“ říká provozní ředitel Trikayi Jan Kolařík. Centrum získalo certifikaci udržitelnosti BREEAM Excellent.

Kromě funkční a estetické podoby prošlo proměnou i složení nájemců. V letošním roce přibyla například pobočka Generali Česká pojišťovna nebo prodejny řetězců Planeo a Waf-Waf. Ty doplnily supermarket Albert, dm drogerie, knihkupectví Luxor nebo pobočky České pošty a České spořitelny. Kromě 70 nájemních jednotek je součástí centra také food zóna a více než 1500 m<sup>2</sup> administrativních ploch, které jsou obsazeny laboratořemi Dr. Max.

„Investiční fond Pragorent stále vyhledává na trhu vhodné příležitosti. Budeme dále pracovat na rozvoji tohoto moderního multifunkčního obchodního centra, ať už z pohledu vhodné skladby nájemníků, či důrazu na ESG. V této souvislosti například brzy doplníme obchodní centrum o fotovoltaickou elektrárnu na střeše budovy,“ uvedl místopředseda představenstva Pragorentu Vladimír Mikeš. „Tato transakce potvrzuje stabilní zájem o kvalitní retailové nemovitosti ze strany zkušených investorů a dominantní postavení domácího kapitálu, který nyní ovládá více než 80 % trhu,“ dodal partner realitně-poradenské společnosti Knight Frank David Sajner.

„Lokalita a kvalita nemovitosti jsou pro investory nutností ve všech fázích hospodářského cyklu. Nicméně aktuálně, v době drahých peněz, transakce OC Řepy ilustruje další požadavky investorů. Zaprvé, potřebná ekvita pro investici by měla zůstat v rámci jejich finančních možností, protože kapitálové zdroje jsou omezené; zadruhé, čistý výnos nemovitosti by měl s pomocí financování přesahovat 10 %, aby byl výnos nemovitostí ospravedlněný oproti výnosům z dluhopisů a peněžního trhu,“ míní ředitel týmu oddělení investic v realitně-poradenské společnosti CBRE Vítězslav Doležal.

### **Green Park Letňany změnil majitele**

Green Park v Letňanech v Praze 18 koupil fond Creditas Nemovitostní I. Byl postaven v roce 2005 a je téměř plně pronajat. Nachází se v obydlené rezidenční čtvrti, kde jsou v blízkosti další komerční budovy. Park se nachází v dosahu dálniční tepny D8 vedoucí do Německa a má napojení na českou dálniční síť i dostupnost do hlavního města Prahy. Hodnota transakce nebyla oznámena.

„Nemovitost je příkladem likvidity českého realitního trhu, na kterém se podařilo vyvolat zájem řady vysoce kvalifikovaných investorů. Typ nemovitosti, z velmi žádaného průmyslového sektoru, a její výborná lokalita, byly kombinací k dosažení úspěšného prodeje,“ říká vedoucí oddělení investic v Savills Fraser Watson.

## **Regiony**

### **Podobu nové haly pro cyklisty a atlety v Brně určí soutěž, náklady 1,2 mld. Kč**

Architektonická soutěž určí podobu nové haly pro dráhové cyklisty a atlety, která vznikne vedle plaveckého komplexu za Lužánkami v Brně. Nyní jsou náklady na výstavbu sportoviště a úpravu jeho okolí odhadovány na 1,2 miliardy korun. Radní také schválili přípravu územní studie k budoucímu rozvoji lokality Ponava.

„O umístění nového fotbalového stadionu a kombinované haly pro dráhovou cyklistiku a atletiku jsme rozhodovali na podzim loňského roku. Vzhledem k tomu, že stánek pro fotbal vznikne namísto dnešního velodromu, předcházet mu bude stavba kombinované haly, kterou budou využívat cyklisté a také atlety. Zároveň se chceme zabývat i nedalekou lokalitou Ponava a jejím budoucím rozvojem,“ uvedla primátorka Markéta Vaňková.

Architektonická jednofázová užší projektová soutěž začíná 26. července, termín pro odevzdání návrhů byl stanoven na 16. prosince 2024. „Nová hala má ambici stát se republikovým centrem pro dráhovou cyklistiku. Ta si zaslouží kvalitní a kryté sportoviště. Zároveň ji budou využívat i atlety, čímž se sníží náklady na realizaci i provoz. Místo dvou sportovišť vznikne pouze jedno. Umístění vedle Bazénů Lužánky bylo zvoleno díky dobrému dopravnímu napojení, územní plán je s tímto záměrem také

v souladu. Předpokládáme, že bychom mohli znát výsledky soutěže v průběhu ledna 2025," upřesnil radní Tomáš Aberl.

Informace o soutěži a o složení poroty : <https://kambrno.cz/souteze/sportovni-hala-pro-drahovou-cyklistiku-a-atletiku/>.

Radní se také zabývali budoucí podobou lokality Ponava, kde se nachází bývalý fotbalový stadion. Ten dle stavebně-materiálového a statického průzkumu vykazuje takové vady, že bude zdemolován. Pro celé území se tak otvírají nové možnosti využití. „Na schůzi jsme uložili Kanceláři architekta města Brna, aby zahájila zadávací řízení na zpracování územní studie pro tuto lokalitu, a to formou soutěžního dialogu. Rádi bychom získali jasnou vizi rozvoje moderní části města v blízkosti centra, ve které bude kladen důraz na současné trendy zejména v udržitelnosti, ekologii a dopravě,“ líčí radní pro územní plánování Petr Bořecký.

Cílem soutěžního dialogu je nalézt optimální návrh nového prostorového a funkčního uspořádání této lokality. S vybraným účastníkem bude následně uzavřena smlouva o dílo na zpracování územní studie. Předpokládané zahájení zadávacího řízení je v září 2024. Rozhodnutí o výběru dodavatele je plánováno na duben 2025 a následovat bude uzavření smlouvy o dílo.

## Zahraničí

### Investice do komerčních nemovitostí v CEE mají stoupnout až na 5,5 mld. eur



V polovině roku 2024 vzrostly objemy investic do komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE) meziročně o 29 %. Společnost Colliers očekává, že by objemy v roce 2024 mohly dosáhnout až 5,5 miliardy eur. To je přibližně polovina desetiletého průměru. V 1. pololetí 2024 byl neaktivnější kapitál ze zemí CEE-6, který se na celkových regionálních objemech podílel téměř 50 %.

Nejvyšší podíl objemů si zajistil český kapitál s 36 %. Britský kapitál měl objem 19 % a následoval ostatní evropský kapitál (18 %) a ostatní regionální kapitál ze zemí CEE (13 %).

Na trhu přetrvává nesoulad mezi kupujícími a prodávajícími zejména u prémiových nemovitostí. Náklady na financování se pohybují mezi 5 - 5,75 %, což je mj. dáno přetrvávajícími vyššími úrokovými sazbami a úrokovými swapy, které v poslední době „změkčily“. V porovnání s trhy

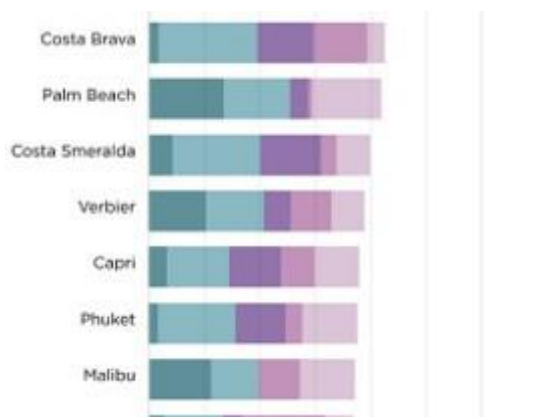
v západní Evropě, jako je Německo, byla v CEE v posledních 12 - 18 měsících zaznamenána nižší cenová korekce, což spolu s dalšími faktory může vést ke zpomalení transakční aktivity v letošním roce.

Objemy transakcí komerčních nemovitostí za 1. pololetí 2024 v CEE patřily k nejnižším v historii, i když ve srovnání s aktivitou v uplynulých 12 měsících a s celoevropskými a globálními výsledky vykazovaly pozitivní trend. Polsko si s téměř 50 % zajistilo hlavní podíl na regionálních objemech, přičemž investiční aktivita v této zemi se v průběhu 2. čtvrtletí výrazně zvýšila. Po zamrznutí v loňském roce zaznamenaly některé trhy výrazný meziroční růst. V celém regionu se zaznamenané výsledky značně lišily, od 55% meziročního poklesu aktivity na Slovensku až po 150% meziroční růst v Rumunsku. V průměru se objemy za region meziročně zvýšily o 29 %, ale proti 1. pololetí 2022 poklesly o 41 %.

Malé množství transakcí na jednotlivých trzích protahuje hledání cenového souladu mezi prodávajícími a kupujícími. Oživení trhu nadále do značné míry závisí na zlepšení ekonomického prostředí včetně inflace a úrokových sazeb. Ačkoli Colliers zatím nezaznamenala žádné výrazné známky prodejů v důsledku finančních problémů, refinancování, splácení dluhopisů, soulad s ESG a další specifická témata související se sektorem nemovitostí nebo s konkrétní zemí dále ovlivňují rozhodování kupujících i prodávajících.

Více čtěte [ZDE](#).

## Nejvyhledávanější pro druhé bydlení jsou Francouzská riviéra, Monaco nebo Aspen



Nejvyhledávanější světovou lokalitou pro druhé bydlení je Francouzská riviéra (Côte d'Azur). Následuje Monako, lyžařské středisko Aspen v USA, italské Toskánsko a TOP 5 uzavírá Mallorca. Uvádí to report [Savills Prime Residential Index: World Second Home Locations](#).

„V reportu jsme analyzovali 60 destinací po celém světě na základě pěti kategorií: cena prémiových rezidencí, možnosti volnočasových aktivit a stylu, kvalita hotelů a gastronomických služeb, možnosti dopravy a celosvětový dosah. Stejně tak jako při výběru primárního bydlení platí při výběru destinace pro druhé bydlení zásada "lokalita, lokalita, lokalita",“ říká manažerka Savills.Lucie Hanuš.

Francouzská riviéra v čele žebříčku nabízí přírodní scenérie, rozmanitou nabídku špičkového životního stylu, každoroční mezinárodní akce od sportovních turnajů po filmové festivaly, doplněné širokou nabídkou nemovitostí. Monako má nejvyšší ceny prémiových nemovitostí na světě, dobrou dopravní dostupnost a přístup přes letiště v Nice, kalendář plný společenských a sportovních akcí od každoročního galavečera až po Formuli 1. Aspen je nejvýše hodnocená lyžařská destinace v indexu a jedna z nejvyhledávanějších destinací pro druhé bydlení ve Spojených státech. Ve středoitalském regionu Toskánsko jsou ceny prémiových nemovitostí relativně nízké, a pátý je baleárský ostrov Mallorca. Nejvýše umístěnou lokalitou v Británii je na 7. místě Cotswolds, oblast přírodní krásy, která rovněž těží z široké škály atrakcí a snadné dostupnosti do Londýna.

Nejdražší a rychleji rostoucí destinace bývají prostorově omezené nebo mají nastavené limity v počtu nemovitostí, které lze postavit. Vynikají zejména lyžařské lokality, jejichž průměrný růst cen v období od června 2022 do června 2023 činí 15 %.

[www.Skypaper.cz](http://www.Skypaper.cz)  
S nadsledem ve světě **stavebnictví a realit.**