

## Téma

### Evropské fondy pomůžou modernizaci české železnice víc než 11 mld. Kč



Deset dalších projektů Správy železnic podpoří EU prostřednictvím Nástroje pro propojení Evropy (Connecting Europe Facility – CEF). Největší část z přiděleného balíku třetí výzvy dotačního titulu pro období 2021 - 2027 míří na rozsáhlou přestavbu klíčové stanice Česká Třebová. Dotace v celkové výši 11,5 miliardy korun se podařilo získat také na zpracování projektu vysokorychlostní trati Praha – Brno – Břeclav, přípravu modernizace úseku z Kolína přes Mělník do Děčína, nebo na další rozvoj moderního zabezpečovacího zařízení.

#### Seznam podpořených projektů:

- Modernizace železničního uzlu Česká Třebová – stavební práce
- Projektová příprava VRT Praha - Brno - Břeclav
- Projektová příprava železniční trati Kolín - Mělník – Děčín
- ETCS České Velenice - České Budějovice - Horní Dvořiště

#### Čas nezralých malin i dozrálých staveb

Vážené čtenářky a čtenáři,

Prázdninový čas bývá dobou odpočinku, nikoli však na stavebním trhu. Probíhá či se připravuje řada dopravních projektů, například přestavby nádraží v Hradci Králové či Jihlavě, i řada silničních projektů. Třeba pražská Velká Chuchle se konečně dočká nadjezdu.

Hbitě se staví i industriální a kancelářské budovy, v Mošnově vznikne BMW park. Celkem plocha průmyslových a logistických areálů dosáhla milníku 12 milionů čtverečních metrů. Dále se dočtete, jak se aktuálně vyvíjí rezidenční trh v Praze i Brně a také investiční trh. Nezapomíná se ani na obnovu památek, startuje záchrana zchátralých pevnostních měst Terezína a Josefova. Plánovaná stavba nového koncertního sálu v Ostravě získala významnou finanční injekci od Evropské investiční banky a v Neratovicích vyrostou nový kostel s úchvatnou architekturou.

Petr Bayer, šéfredaktor



- GSM-R Hranice na Moravě - Horní Lideč - Střelná
- ETCS a zabezpečovací zařízení stavby Modernizace trati Plzeň - Domažlice - st.hranice SRN, 2. stavba, úsek Plzeň (mimo) - Nýřany - Chotěšov (mimo)
- ETCS a zabezpečovací zařízení stavby Modernizace trati Brno-Přerov, 4. stavba, Nezamyslice - Kojetín - ERTMS + zabezpečovací zařízení
- ETCS a zabezpečovací zařízení stavby Modernizace a dostavba ŽST Praha Masarykovo nádraží
- Zabezpečovací zařízení pro vybrané úseky české železniční sítě
- Vybavení diagnostických vozidel Správy železnic palubními jednotkami ETCS

Uzel Česká Třebová je důležitým místem jak pro osobní, tak i pro nákladní dopravu. Rekonstrukce umožní zvýšení rychlosti průjezdu vlaků, stavbaři zvýší všechna nástupiště, na které výtahy také nově zajistí plně bezbariérový přístup. Obyvatelé České Třebové ocení snížení hluku z železniční dopravy a také propojení přednádraží se Semanínskou ulicí díky nové lávce nad kolejištěm. Realizace stavby se předpokládá od letošního prosince do prosince 2031.

Správa železnic získala dotaci i na přípravu vysokorychlostních tratí na zpracování projektové dokumentace VRT Praha – Brno - Břeclav. Finančně podpořené byly dokumentace pro povolení záměru pro úseky VRT Praha, VRT Polabí, VRT Střední Čechy, VRT Vysočina II, VRT Vysočina I a VRT Jižní Morava včetně napojení na konvenční tratě. Vyjma výdajů na projektovou přípravu úseků bude financována i projektová příprava dopravních terminálů Kořenice – Bečváry, Jihlava VRT a Brno –Vídeňská VRT.

Významnou prioritou EU a ČR je zabezpečení železničních tratí moderním zabezpečovacím zařízením a evropským zabezpečovačem ETCS. Správa železnic obdržela v této výzvě všechny požadované prostředky na zabezpečení železnice.

Připravenost projektů umožnila ve třech dosavadních výzvách získat celkové dotace přibližně 33 miliard Kč. O získání další podpory bude Správa železnic usilovat i v poslední, čtvrté výzvě s termínem předložení žádostí v lednu 2025.

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

## Modernizace hlavní nádraží v Hradci Králové má přesáhnout

### 12 miliard Kč



Správa železnic hledá zhotovitele rozsáhlé modernizace hlavního nádraží v Hradci Králové, práce by měly začít ještě letos. Nejvýznamnější stanice v kraji získá nové nástupiště, všechna stávající projdou celkovou rekonstrukcí. Výsledkem bude bezbariérový přístup k vlakům. Významným přínosem stavby bude také rozšíření silniční komunikace pod mostem na Gočárově třídě. Hotovo bude v roce 2030, předpokládané celkové náklady dosahují 12,2 miliardy korun. Projekt je navržen ke spolufinancování EU v rámci Programu Doprava 2021 – 2027.

Projekt modernizace a zdvoukolejnění železnice mezi Pardubicemi a Hradcem Králové se přesouvá do druhého jmenovaného města. V závěru letošního roku se na tamním hlavním nádraží rozběhne jeho celková modernizace. Stavbaři vybudují nové nástupiště, stávající čeká renovace. Obnovou projdou také oba podchody, navíc se prodlouží až k novému nástupišti. Přístup k vlakům zajistí kromě schodiště také eskalátory a výtahy. Ve stanici dojde ke kompletní rekonstrukci kolejí, rychlost vlaků se zvýší až na 80 km/h. Ke zvýšení bezpečnosti provozu přispěje instalace jednotného evropského zabezpečovače ETCS. V přednádražním prostoru se počítá s výstavbou dvou cyklověží a parkoviště P+R.

Projekt zahrnuje rovněž stavební úpravy přilehlých silničních komunikací. Stěžejní částí stavby bude rozšíření podjezdu pod železničním mostem přes Gočarovu třídu. V nové podobě bude mít tři silniční pruhy a dva chodníky s cyklostezkami. Dále dojde ke zrušení přejezdů v ulici Na Důchodě, chodci budou místo toho využívat nový podchod.

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

*Benjamin Franklin*

## Přestavba stanice Jihlava město bude stát 1,3 mld. Kč, hotová bude v roce 2026



Správa železnic vybrala zhotovitele přestavby městského nádraží v Jihlavě s nejuvhodnější nabídkou přibližně 1,27 miliardy korun. Vzniknou nová nástupiště, na která bude přístup podchodem. Dosluhující nádražní budovu nahradí nový objekt, který bude zároveň sloužit jako zázemí nově vybudovaného dopravního terminálu. Zahájení prací se plánuje letos v srpnu, dokončení v polovině roku 2026.

Podchod navíc povede pod celým kolejištěm až do Mostecké ulice. Schodiště na nástupiště vždy doplní výtah. V místě stávající nádražní budovy vznikne okružní křižovatka. Pro novostavbu, která ji nahradí, se využije prostor po zrušených kolejích. V přízemí se bude nacházet společná příjezdová a odjezdová hala, první patro bude tvořit čekárna pro přestupující cestující.

V přednádražním prostoru vybuduje město Jihlava dopravní terminál. Vzniknou zastávky MHD a linkové autobusové dopravy, dále parkoviště P+R s 68 místy a komunikace propojující jednotlivé části terminálu včetně okružní křižovatky. Součástí projektu je i nové veřejné osvětlení a komunikace pro pěší, počítá také se zastávkami náhradní dopravy a rozšířením veřejné zeleně.

Nejvyšší přípustná cena ve výběrovém řízení byla 1,5 miliardy korun, vítězná nabídka byla o 240 milionů korun nižší. Realizace stavby Modernizace ŽST Jihlava město je navržena na spolufinancování EU v rámci Programu Doprava 2021 – 2027. Stavbu provede společnost Skanska.

## Rekonstrukce trati do Polska přesáhla 3 miliardy korun



Správa železnic ukončila rekonstrukci úseku z Dětmovic do Petrovic u Karviné a na státní hranici s Polskem. Na trati, která je důležitou spojnici k severním sousedům, prošly modernizací dvě stanice a jedna zastávka. Stavební práce probíhaly od roku 2020, celkové náklady přesahují 3 miliardy korun. Stavbaři zrekonstruovali téměř 11 kilometrů trati. Kromě koridorového úseku z Dětmovic na státní hranici s Polskem zrenovovali také

jednokolejnou spojku mezi odbočkami Závada a Koukolná, která umožňuje přímou jízdu vlaků z Polska do Karviné. „Cestující mohou využívat moderní nástupiště s bezbariérovým přístupem ve stanicích Dětmarovice a Petrovice u Karviné i na zastávce v Závadě. Přínosem z hlediska bezpečnosti je instalace jednotného evropského zabezpečovače ETCS,“ uvedl náměstek generálního ředitele Správy železnic Mojmír Nejezchleb.

Na všech nádražích se vybudovalo nové zastřešení a instaloval moderní mobiliář. Cestujícím už slouží nový informační a orientační systém. Přestavbou prošly vybrané mostní objekty, ve stanici Petrovice u Karviné došlo k úpravě oblouku tak, aby zde vlaky nemusely zpomalovat ze 100 na 65 km/h. Provedla se rovněž rekonstrukce pěti železničních přejezdů. Projekt dále zahrnoval obnovu trakčního vedení, modernizaci trakční napájecí stanice v Petrovicích u Karviné. Všechny úpravy už respektují plánovaný přechod na jednotnou střídavou napájecí soustavu.

Rekonstrukce tohoto koridorového úseku byla jedním z prvních projektů spolufinancovaných z nástroje CEF Blending, který kombinuje finanční prostředky z unijního Nástroje pro propojení Evropy (CEF) a úvěr od Evropské investiční banky (EIB). Celkové náklady činí 3,064 miliardy Kč bez DPH. Projekt byl v rámci CEF Blending spolufinancovaný EU do výše 20 % nákladů na realizaci a financovaný z úvěru EIB až 50 % celkových nákladů. Zhotoviteli prací byly Strabag Rail a OHLA ŽS.

## Obchvat Jizerního Vtelna má přesáhnout 900 mil. korun, stavba začne v roce 2025



Ředitelství silnic a dálnic zahájilo výběrové řízení na zhotovitele přeložky silnice I/16 u Jizerního Vtelna na Mladoboleslavsku. Předpokládaná hodnota obchvatu o délce 1285 metrů je 922,39 milionu Kč bez DPH. Stavba má být zahájena v příštím roce, její uvedení do provozu v roce 2028.

Silnice I/16 v obci překonává vysoký skalní masiv serpentinami s minimálními poloměry a dále prochází středem obce. Vozovka

nevyhovuje jak z hlediska šířkového uspořádání, tak i směrového a výškového vedení. Pro nákladní dopravu je nevhodná. Rohy k silnici přiléhajících domů jsou od těžkých nákladních vozidel na mnoha místech poničené. Intenzita dopravy v těchto místech činí podle posledního sčítání 6 tisíc vozidel denně, třetinu tvoří nákladní auta a kamiony.

Přeložka nahrazuje současné serpentiny obchvatem obce, kde se trasa odklání severovýchodním směrem od silnice I/16 a pokračuje levostranným obloukem. Obchvat je dále veden severozápadně

kolem zemědělského areálu. Trasa klesá v zářezu k tunelu sklonem až 8 %. Hloubený tunel je navržen mezi obcí a zámek Stránov, a to kvůli překonání terénního rozdílu 53 metrů.

Ve stoupání ve směru Mladá Boleslav – Mělník je silnice rozšířena o stoupací pruh v délce 930 m, uspořádání pruhů 2+1 je zachováno i při průjezdu tunelem. Pro zachování příjezdu k zámku a do osady Stránova je zřízena 582 m dlouhá místní komunikace. Stávající přístup historickou zdí bude po dobu výstavby tunelu zrušen a nahrazen provizorní komunikací, ale po zasypání tunelové trouby bude cesta postavena v původním rozsahu k objektu fary. Do původního stavu v šířkovém uspořádání 4 m bude vrácen i chodník a bude nadále sloužit pouze pro pěší přístup do osady a zámku Stránov, případně pro vozidla rezidentů přilehlých budov. Trasa se ke konci napojuje v místě poslední serpentiny pod zámek na stávající silnici I/16. Od východního portálu tunelu pokračuje stavba po náspe. Stavba končí napojením na stávající silnici I/16 před Krnskem. Kromě jednoho tunelu budou její součástí také dvě křižovatky, z toho jedna okružní a druhá styková.

V 1. čtvrtletí letošního roku došlo v trase budoucího obchvatu k odstranění křovin, stromů, včetně zemních prací. V současnosti je připravován záchranný archeologický výzkum.

## Silnice I/9 Nový Bor – Svor přesáhla půl miliardy, letos začne stavba obchvatu



Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD) zprovoznilo 3,5 kilometru dlouhý úsek silnice I/9 Nový Bor – Svor v Libereckém kraji, kde přestavělo dvoupruhovou komunikaci na směrově rozdělený čtyřpruh. Práce za více než půl miliardy Kč trvaly necelé dva roky. ŘSD už také připravuje navazující stavbu na stejné silnici, obchvat obce Svor, který chce začít budovat ještě letos.

„Potřeba zkapacitnit silnici vycházela především ze stávajících vysokých dopravních intenzit a charakteru silnice, kvůli kterým byly v úseku časté dopravní nehody. V úseku dochází k souběhu dvou velmi frekventovaných silnic I/9 a I/13. Silnici jsme proto rozšířili o dva jízdní pruhy, které jsou od sebe směrově oddělené. Upravená je i mimoúrovňová křižovatka Nový Bor, kde jsme doplnili odbočovací a připojovací pruhy. V obci Svor je místo dosavadní nebezpečné stykové křižovatky nově křižovatka okružní,“ říká generální ředitel ŘSD Radek Mátl. Již v listopadu 2023 zprovoznilo ŘSD nový most na MÚK Nový Bor.

Součástí stavby jsou 3 nové mosty, z toho dva přes migrační trasy zvěře. Vybudované jsou také přeložky inženýrských sítí a doprovodných cest, jako jsou přístupy na lesní i obecní pozemky. Tento

úsek silnice I/9 je místem častých dopravních nehod, jejichž příčinou jsou jednak nebezpečné předjíždění, jednak střety se zvěří. ŘSD proto celý úsek oplotilo. Komunikace I/9 je v místě souběhu s I/13 součástí sítě mezinárodních silnic s označením E442 (Karlovy Vary – Liberec – Olomouc – Žilina).

ŘSD už připravuje i navazující stavby. Ještě letos chce ŘSD začít stavět na tahu I/9 téměř dva kilometry dlouhý obchvat obce Svor. Ve výběrovém řízení na zhotovitele obdrželo ŘSD pět nabídek uchazečů, nejvýhodnější podalo sdružení Colas CZ a MI Roads za nabídkovou cenu 469,2 milionu Kč bez DPH, což je 73,4 % předpokládané ceny. „Na stavbu je vydáno stavební povolení v právní moci. Obchvat bychom chtěli zprovoznit a dopravu ze Svoru tak odklonit v roce 2027,“ líčí Mátl. Nejpozději v roce 2027 plánuje ŘSD zahájit stavbu I/9 Nový Bor – Dolní Libchava. Více než 10 kilometrů dlouhá přeložka silnice I/9 podstatně odlehčí silnici I/9, a to hlavně v úseku průjezdu Českou Lípou a mezi Českou Lípou a Novým Borem.

ŘSD aktuálně realizuje 276,1 kilometru nových staveb. Jde o 225,1 km dálnic a 51 km silnic I. třídy. Ve výběrovém řízení se nachází dalších 119 km dálnic a silnic I. třídy.

Více čtěte [ZDE](#).

## Nadjezd do Prahy-Velké Chuchle přijde na 475 milionů korun



Správa železnic vybrala zhotovitele výstavby nadjezdu v Praze-Velké Chuchli s nejlepší nabídkou 474,6 milionu korun. Podle smlouvy nejprve vypracují projektovou dokumentaci, příští rok na jaře dojde k zahájení stavebních prací. Práce potrvají do začátku roku 2027.

Dokončení nadjezdu přinese výrazné zvýšení bezpečnosti silničního i železničního provozu. Hlavním účelem stavby je odstranění čtyřkolejného přejezdu ve Starochuchelské

ulici, který kříží frekventovanou železniční trať z Prahy do Berouna.

V první etapě prací dojde k výstavbě silničního nadjezdu. Povede ze Starochuchelské ulice přes koryto potoka Vrutice po nově zrekonstruované ulici Nad Drahou, která bude na straně železnice podepřena novou opěrnou zdí. Zhruba v místě křížení ulice Na Mrázovce s ulicí Nad Drahou mimoúrovňově překročí železniční trať a vyústí v Mezichuchelské ulici. Nadjezd bude doplněn po jedné straně chodníkem pro pěší.

Po výstavbě silničního nadjezdu dojde ke zrušení přejezdu, v jeho stávající poloze vznikne bezbariérový podchod pro pěší. Východy z něj se vybudují ve Starochuchelské, Dostihové a Radotínské ulici, čímž dojde i k přímému napojení na novou železniční zastávku Praha-Velká Chuchle. Práce provedou Váhostav a Colas.

## Komerční nemovitosti

### V ČR se staví 970 tisíc m<sup>2</sup> hal, třetina předpronajata



S více než 117 000 dokončenými čtverečními metry industriálních ploch ve 2. čtvrtletí 2024 dosáhla celková nabídka milníku 12 milionů m<sup>2</sup>. Celkové množství projektů ve výstavbě se na konci 2. čtvrtletí 2024 zvýšilo na 969 800 m<sup>2</sup>, z čehož bylo 32 % již předpronajato. Ve 2. čtvrtletí byla zahájena výstavba 209 700 m<sup>2</sup>, z toho 57 % v Moravskoslezském kraji. Informuje o tom Industrial Research Forum.

„Pozorujeme postupný růst neobsazenosti, která nyní dosahuje téměř 3 %. To je dobrá zpráva pro nájemce, protože v některých regionech nebo lokalitách může být šance vyjednat s pronajímateli výhodnější podmínky pronájmu. Díky zvýšené aktivitě nájemců lze očekávat, že by se celý trh s nemovitostmi mohl stabilizovat a přinést větší jistotu pro všechny strany,“ říká Jiří Kristek, partner Cushman & Wakefield.

Ve 2. čtvrtletí dokončené plochy v 11 průmyslových parcích klesly o 53% ve srovnání se stejným obdobím loňského roku a o 21 % mezičtvrtletně. V době dokončení bylo 57 % projektů již předpronajato. Největší dokončenou průmyslovou halou byla část nové budovy v Parku Žatec (18 700 m<sup>2</sup>), která byla plně pronajata logistické společnosti Fiege. Druhým největším projektem byla budova v SmartZone Mikulov (16 000 m<sup>2</sup>), která byla z části pronajata. Třetí největší projekt se nachází v Parku Pohořelice (11 800 m<sup>2</sup>) a byl plně pronajat několika nájemcům.

Na konci 2. čtvrtletí 2024 bylo ve výstavbě 969 800 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, což představuje 9% růst oproti předchozímu čtvrtletí a 30% pokles meziročně. Téměř 36 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Karlovarském kraji, následuje Moravskoslezský kraj s 20 % a Praha a Středočeský kraj s podílem 17 %. Podíl spekulativní výstavby stoupl na 32 %. V průběhu 2. čtvrtletí 2024 byla zahájena výstavba 209 700 m<sup>2</sup> prostor, téměř 73 % je spekulativních.

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v 2. čtvrtletí 462 900 m<sup>2</sup>. Představuje významný růst ve srovnání s předchozím čtvrtletím (191 %) a pokles se stejným obdobím minulého roku o 22 %. Podíl renegociací se mezikvartálně snížil o 4 procentní body, a mají druhý největší podíl na hrubé poptávce (33 %). Čistá poptávka činila 311 800 m<sup>2</sup>, mezičtvrtletně o 216 % a meziročně o 15 % více. Největší podíl na celkové hrubé realizované poptávce měly předpronájmy, které dosáhly 45 %.

Celý článek čtěte [ZDE](#).



## V Praze se staví 166 tisíc m<sup>2</sup> kanceláří, o 133 % mezičtvrtletně více



V Praze je ve výstavbě 166 300 čtverečních metrů kancelářských ploch, o 133 % více ve srovnání s předchozím čtvrtletím. V Praze 4 a Praze 5 byla zahájena výstavba významných projektů, ve 2. čtvrtletí byly dokončeny čtyři kancelářské budovy o celkové ploše 43 900 m<sup>2</sup>. Oznamuje to Prague Research Forum, jehož členy jsou CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills.

“Navzdory zvýšené stavební aktivitě zůstává nabídka nově postavených kancelářských prostor k pronájmu omezená. Firmy dávají přednost přejednávání nájemních smluv před hledáním nových prostor. Rostoucí poptávku pozorujeme zejména po kvalitních projektech blíže centru města, což se v posledních čtvrtletích projevilo i růstem nejvyššího dosahovaného nájemného,” říká vedoucí oddělení pronájmů kanceláří iO Partners Milan Kilík.

Koncem 2. čtvrtletí vzrostl celkový objem kancelářských ploch v Praze na 3,95 milionu m<sup>2</sup>. Většinu (74 %) tvoří budovy třídy A, podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA dosahuje 20 %. Nová nabídka zahrnovala Hagibor 01 (13 100 m<sup>2</sup>) a Hagibor 02 (15 800 m<sup>2</sup>) v Praze 10, Rohan City A1 (8600 m<sup>2</sup>) v Praze 8 a rekonstrukci Paláce Dunaj (6400 m<sup>2</sup>) v Praze 1. Začala výstavba Smíchov City Jih, který zahrnuje 3 kancelářské budovy o celkové pronajimatelné ploše 44 200 m<sup>2</sup> a centrálu České spořitelny (75 000 m<sup>2</sup>) v Praze 5. Druhým projektem je Hila (19 700 m<sup>2</sup>) v Praze 4. Ve výstavbě je 166 300 m<sup>2</sup> ploch s plánovaným dokončením mezi lety 2024 a 2027, pouze 9 % letos.

V souvislosti se zahájením výstavby nového sídla ČS a propmáním do vlastnictví dosáhla hrubá poptávka (včetně renegociací a podnájmů) ve 2. čtvrtletí 220 600 m<sup>2</sup>. To představuje největší čtvrtletní poptávku po kancelářích, která kdy byla v Praze zaznamenána. I bez zahrnutí transakcí do vlastnictví by 2. čtvrtletí vykazalo silnou poptávku, která dosáhla 145 100 m<sup>2</sup>, což je růst o 36 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím a o 4 % v meziročním srovnání.

Bez započítání transakcí do vlastnictví měla prodloužení stávajících smluv (tzv. renegociace) největší 58% podíl na zbývajícím hrubé realizované poptávce. Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 38 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco podpronájmy tvořily pouze 4 %. V tomto čtvrtletí nebyly na pražském kancelářském trhu zaznamenány žádné předpronájmy. Čistá realizovaná poptávka dosáhla 130 700 m<sup>2</sup>. Z tohoto objemu bylo 58 % tvořeno pronájmy do vlastnictví.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve 2. čtvrtletí zaznamenána v Praze 5 (51 %), Praze 4 (18 %) a Praze 8 (12 %). Největší poptávka byla realizována finančním sektorem, který tvořil 43 %, a technologickými firmami s podílem 15 %. Mezi nejvýznamnější transakce patří ČS v komplexu

Smíchov City (75 000 m<sup>2</sup>) v Praze 5, jejíž je rovněž majitelem. Zároveň představuje největší transakci, která kdy byla na pražském kancelářském trhu uzavřena. Mezi další významné transakce patřilo obnovení nájmu Vodafone v City West C1 (10 000 m<sup>2</sup>) v Praze 5 a prodloužení smlouvy Barclays v Gemini A a B (8300 m<sup>2</sup>) v Praze 4.

Neobsazenost v 2. kvartálu mezičtvrtletně vzrostla o 44 bazických bodů na 7,9 %. V meziročním srovnání jde o růst o 92 bazických bodů. Celková plocha volných kanceláří vzrostla na 311 200 m<sup>2</sup>. Nejvyšší neobsazenost byla v Praze 3 (18,7 %) a Praze 7 (16,4 %), nejnižší v Praze 2 (2,6 %) a Praze 8 (3,2 %). Nejvyšší nájemné vzrostlo na 28 – 29 eur za m<sup>2</sup> na měsíc v centru města, 18 – 19 eur ve vnitřních a 15 – 16,5 eur ve vnějších částech města.

## V mošnovské průmyslové zóně vznikne BMW park za více než 3 mld. Kč



Zastupitelé Ostravy schválili prodej dalších pozemků ve strategické průmyslové zóně Mošnov. Společnost OAMP Holding doložila prohlášení o záměru nájmu se společností BMW na 10 let s možností prodloužení o 2x 5 let. Zahájení zkušebního provozu je předpokládáno v roce 2026, plnohodnotné výroby o rok později. Celková plánovaná investice je 150 milionů eur (asi 3,75 miliardy Kč.)

„Sjednaná kupní cena dle kupní smlouvy dosahuje podle znaleckého posudku 429 milionů korun bez DPH a zahrnuje jak pozemky, tak retenční nádrž – stavba tohoto vodního díla je podmínkou prodeje. S výstavbou by se mohlo podle přiložených dokumentů začít ještě letos,“ uvedl náměstek primátora Jiří Vávra.

V BMW Parku má fungovat velkokapacitní logistický provoz s důrazem na multimodální prvek. Využije tedy železniční vlečku a možnost manipulace s přepravními kontejnery v rámci již vybudovaného terminálu kombinované dopravy. Postupně má podle investora vzniknout nejméně 500 pracovních míst.

„Mít možnost v dohledné době silného partnera v průmyslové zóně Mošnov, který v rámci průmyslové zóny dokáže rychle nabídnout nové stovky pracovních míst, povede k úlevě od sociálních tlaků na zaměstnance Liberty Ostrava. Ti budou moci využít možnost změnit zaměstnavatele, a to jak tím, že se nechají zaměstnat v průmyslové zóně, tak i tím, že se případně uvolní pracovní místa na území města v důsledku využití těchto pracovních nabídek,“ míní primátor Ostravy Jan Dohnal.

## Danube House v Praze zahajuje rekonstrukci, dokončena bude počátkem roku 2026



Kancelářská budova Danube House v Praze – Karlíně projde po 20 letech provozu celkovou rekonstrukcí zaměřenou na vysoké designové standardy, nové služby, komfort nájemníků a energetickou účinnost. Stavební práce začnou ve 4. čtvrtletí 2024, s dokončením Nového Danube House na začátku roku 2026. Plný provoz bude zahájen v 1. čtvrtletí 2026.

Nový Danube House nabídne 22 500 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch převážně pro

kancelářské nájemce. Spojí výhody prominentní zelené zóny využívané pro rekreaci a zábavu u řeky Vltavy s designovou funkčností a službami moderního kancelářského prostředí na nejvyšší úrovni.

„Uvědomujeme si rostoucí poptávku po prvotřídních kancelářských prostorech, které podporují rovnováhu mezi pracovním a osobním životem a nabízejí špičkový design a komfort pro nájemníky. Proto máme za cíl udělat z Danube House symbol moderního kancelářského prostředí v Riverside Karlín. Tato budova je navržena tak, aby podporovala nové nápady, inspirovala výměnu znalostí a podporovala inovativní pracovní metody. Budova přirozeně naváže na okolní zelené plochy směrem k řece prostřednictvím různých otevřených prostor, jako jsou balkony, zimní zahrady a střešní terasy,“ říká výkonný ředitel CA Immo v ČR Václav Jonáš.

### Nejdůležitějšími rysy Nového Danube House budou:

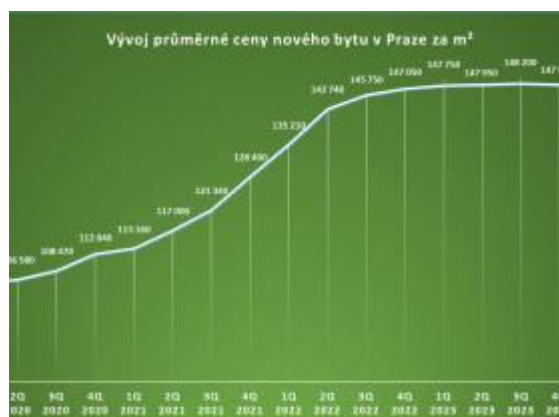
- Výměna fasády: Ikonická kamenná fasáda bude nahrazena novou terakotovou fasádou navrženou renomovanými architekty Bogle Architects pod vedením Luigiho Simone. To zvýrazní jedinečný tvar a objem budovy, čímž se stane otevřenější, přístupnější a přátelštější.
- Aktivace atria a společných prostor: Atrium se stane živým srdcem budovy s plovoucími platformami sloužícími jako zasedací místnosti, salónky, studovny, auditoria, lezecká stěna a cvičební prostory. Bude obsahovat dvě soukromé zavěšené zasedací místnosti s panoramatickým výhledem na řeku, sdílenou zasedací místnost a velkou zimní zahradu ve druhém patře.
- Řešení udržitelnosti: Integrace energeticky účinných a obnovitelných zdrojů vytápění a chlazení (tepelná čerpadla), pokročilá recyklace odpadu a cílení na certifikaci LEED Platinum a energetický štítek třídy B. Stejně jako všechny nemovitosti CA Immo bude Danube House 100% napájen z obnovitelné elektřiny.
- Technologická vylepšení: Implementace inteligentních funkcí, jako je inteligentní přístupová kontrola, inteligentní LED osvětlení se senzory, monitorování CO<sub>2</sub>, nové výtahy a chytrá aplikace s komunitními funkcemi.

- Nové služby a atraktivní venkovní prostory: Balkony, zimní zahrady a střešní terasy otevřou budovu okolí a vytvoří – v kombinaci s interaktivními uměleckými instalacemi – zdravé a inspirativní pracovní prostředí. Moderní zařízení pro cyklisty a sportovce, reprezentativní hlavní vchod s novým panoramatickým výtahem a schodištěm do parkoviště a výjimečný příjezdový zážitek doplňují nabídku.

Více čtěte [ZDE](#).

## Rezidenční trh

### V Praze se prodalo přes 3 tisíce nových bytů, ceny klesly ke 149 tisícům za m<sup>2</sup>



V Praze se v 1. pololetí 2024 prodalo už 3020 nových bytů, meziročně o 52 % více. Během celého roku 2023 přitom prodali developéři v Praze 3650 nových bytů, což představovalo meziroční růst o 52 %. „Centrální banka na konci loňska začala snižovat základní úrokové sazby, na což navázaly i komerční banky, byť na tak razantně. Hypoteční sazby klesly, což vedlo k oživení realitního trhu. Výrazný vliv na zvýšeném zájmu kupujících měl také návrat

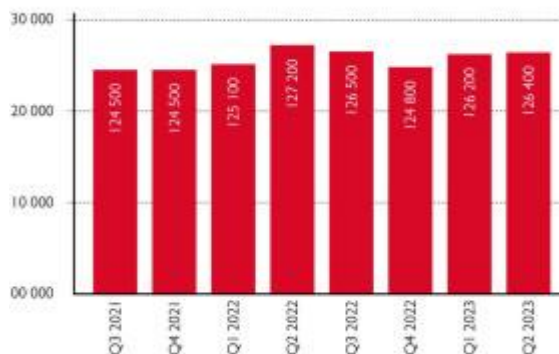
cenově dostupných bytů trh, kde jsme nabídli cenu za čtvereční metr o několik desítek tisíc korun nižší než celopražský průměr,“ říká generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Čtvereční metr nového bytu nabízeného v cenících developerů nyní vyjde na 149 200 Kč, ve srovnání s 1. čtvrtletím o 470 korun méně. V porovnání s koncem loňského roku však vyjde o 1300 Kč draže a s 2. čtvrtletím 2024 o 1250 korun více. Na každý prodaný byt připadá jeden a půl bytu v nabídkách developerů. Kupující tak mají poměrně dobrý výběr a s rozhodnutím nemusí příliš pospíchat. Aktuálně si mohou zájemci vybírat ze 4860 dostupných bytů, což je o 300 bytů více než před třemi měsíci.

„Očekávám, že tento trend bude i díky levnějším a dostupnějším hypotékám pokračovat také v druhé polovině roku. Za letošní rok bychom se tak v prodeji mohli dostat nad šestitisícovou hranici,“ míní Korec.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

## Ceny brněnských bytů dosáhly historického maximu

129 400 Kč za m<sup>2</sup>

Průměrná nabídková cena brněnských novostaveb přesáhla v 2. čtvrtletí 129 400 Kč za čtvereční metr a pokořila tak dosavadní rekord z roku 2022. Za pololetí se prodalo 618 nových bytů, oproti 1. čtvrtletí, kdy kupce našlo 246 bytů, vzrostly o 51 %. „Ceny bytů následují poptávku po bydlení a dostupnost hypoték. Nejinak je tomu už po tři čtvrtletí v řadě. Nízká inflace stlačila hypoteční sazby a uvolnění úvěrových podmínek ČNB umožňuje,

aby od závěru loňského roku dosáhlo na financování bydlení více lidí. Oba faktory jsou hnacím motorem cenového růstu bytů, i když zatím jen pozvolného,“ říká výkonný ředitel společnosti Trikaya Dalibor Lamka.

Prodejní cena kopírovala tu nabídkovou a zůstala v 2. čtvrtletí na 127 500 Kč za m<sup>2</sup>, nejvýše za poslední rok. Růst prodeje trvá už třetí čtvrtletí v řadě a dává tušit, že postupné navyšování cen bytů se nezastaví. Podporuje to i další pokles základní úrokové sazby, kterou bankovní rada ČNB na konci června snížila o 0,5 procentního bodu na 4,75 %. Sazba je tak nejnižší od počátku dubna 2022.

„Zatím se s cenami neděje nic dramatického, co by mělo varovat před nějakou nepřírozenou bublinou. Jejich pozvolný pohyb je vysvětlitelný makroekonomickými okolnostmi. Nízkoinflační prostředí startuje novou vlnu zájmu o vlastní bydlení. Na zvýšené prodeje však reaguje nabídková i prodejní cena a spíše bych čekal její další růst,“ míní Lamka.

Více čtěte [ZDE](#).

## Pražská Hostivař bude mít nové centrum s byty a službami



Regeneraci rozsáhlého nevyužitého území v pražské Hostivaři vznikne nové centrum s byty i službami. Vítězem urbanistické soutěže se stalo konsorcium UNIT + A69 + DUA + Land05 + ONplan, které má najít optimální řešení dopravního uzlu a souvisejícího území u Nádraží Hostivař. Zadavatelem je společnost Zelená Hostivař patřící do skupiny JRD ve spolupráci s Městskou částí Praha 15 a hlavním

městem Prahou.

Soutěžní návrhy byly zhodnoceny odbornými porotci i nezávislými odborníky z oborů environmentální udržitelnosti (JRD), vodních toků (OCP MHMP), městské výstavby (Pražská developerská společnost), ekonomiky (4ct), veřejných prostranství (IPR Praha), územního plánování (IPR Praha) a dopravy (DPP, ROPID, IPR Praha, ETC). Porota nakonec jako nejvhodnější vybrala návrh týmu, který sdružuje odborníky z architektonické kanceláře UNIT a A69, dopravní inženýry z ateliéru DUA, krajinářské architektky z ateliéru Land05 a strategy z ONPlanu.

Architektonická soutěž ukázala, že území má velký potenciál stát se atraktivním veřejným prostorem s občanskou vybaveností i prostorem pro relaxaci. Vítězný návrh kombinuje optimální urbanistické uspořádání, včetně unikátního dopravního řešení, a moderní architekturu, která klade důraz nejen na estetiku a funkčnost, ale významně pracuje také s prvky udržitelnosti environmentální, sociální a ekonomické. „Území je paradoxním místem. Obslužené různými druhy dopravy a přitom s přerušeny místními vztahy. V geografickém těžišti Prahy 15, ale bez atributů městského centra. V krajině ose Měcholupského potoka, přesto okupované dopravními plochami,“ líčí autoři.

Pro úspěšnou proměnu místa je třeba skloubit zdánlivě protichůdné cíle: obnovit krajinou osu a vytvořit intenzivní městské centrum. Kombinace obou prvků přináší místu jedinečnou kvalitu. Živé náměstí přestupního uzlu i klidné zelené radniční nádvoří. Bydlení u železniční stanice, a zároveň s výhledy do parku. Místo intenzivně městské, a přitom ohleduplné ke svým uživatelům. Nové centrum Prahy 15 s úřadem a službami.

## První projekty městského nájemního bydlení v Praze mají činit 2 mld. Kč



U prvních projektů městského nájemního bydlení v Praze začíná stavební řízení pro 450 bytových jednotek v projektech Jalový Dvůr (Praha 4), Nový Zlíchov (Praha 5), V Botanice (Praha 5), Peroutkova (Praha 5), Palmovka – Zenklova (Praha 8) a Dolní Počernice Projekt 1 a také pro projekt mateřské školky v lokalitě Kyje – Hutě. Očekává se, že stavební povolení budou vydána do 9 měsíců na jaře 2025.

Celkové náklady na realizaci těchto bytových jednotek se odhadují na 2 miliardy Kč.

„Městské byty neprodáváme, ale rozšiřujeme jejich počet. Kromě oprav stávajících bytů stavíme i nové. Sloužit budou jako dostupné nájemní bydlení určené zejména pro podporované profese, které Praha potřebuje pro svůj chod, jako jsou zdravotníci a učitelé a pro křehké skupiny obyvatel, k nimž patří senioři nebo samoživitelé v bytové nouzi,“ uvádí náměstek primátora Petr Hlaváček. „Podle

optimálního scénáře by mohla být první stavební povolení vydána v prvním pololetí roku 2025. Následně musí být Magistrátem hl. m. Prahy vypsána výběrová řízení na generálního dodavatele staveb a stavební realizace bytových projektů bude moci začít. Výstavba bude trvat 1,5 – 2 roky,“ doplňuje ředitel Pražské developerské společnosti Petr Urbánek.

**Projekty, u kterých byla v červnu 2024 podána žádost o stavební povolení [ZDE](#).**

## Investice

### Investice do nemovitostí v ČR mají letos stoupnout až na 1,8 mld. eur



Investice do nemovitostí v Česku mají letos dosáhnout 1,6 až 1,8 miliardy eur oproti loňským 1,45 miliardy. Dlouhodobý roční průměr investičních objemů je však 2,6 miliardy eur. Celkový objem investic za pololetí tohoto roku přesáhl 800 milionů eur. „V jednání jsou pro tento rok jak transakce celých portfolií, tak prémiové kancelářské, hotelové a retailové nemovitosti v Praze. Můžeme tak očekávat zvýšení investičních objemů ke konci tohoto

roku,“ říká vedoucí oddělení průzkumů Knight Frank Lenka Šindelářová.

V 2. čtvrtletí 2024 dosáhly investice více než 440 milionů eur, což představuje meziroční růst o 23 %. Oživení investiční aktivity potvrzuje růst počtu probíhajících transakcí. Českému trhu stále dominují domácí investoři z řad českých fondů, tak soukromých investorů a investičních skupin. Zahraniční investoři se však na český trh začínají postupně vracet.

V 2. čtvrtletí dominovaly investice do kanceláří s podílem 39 %, zejména díky prodeji budovy Václavské náměstí 42. Zájem byl o rezidenční nemovitosti, podíl investic do Built-to-rent dosáhl 26 %, industriální nemovitosti představovaly 17 %. Z celkového objemu investic v 2. čtvrtletí. 81 % bylo realizováno českými subjekty, následoval izraelský kapitál. „Realizované transakce i aktuální aktivita na trhu dále potvrzují sílu domácího kapitálu. Tuzemské skupiny využívají absence mezinárodních hráčů k zajištění velmi zajímavých nemovitostí za atraktivních podmínek,“ komentuje vedoucí oddělení investic do nemovitostí v Knight Frank Josef Karas. Čeští investoři stáli v 2. čtvrtletí také za největší investiční transakcí v Polsku a jednou z největších v CEE v tomto roce, kdy Star Capital Finance koupil portfolio šesti obchodních center od Cromwell Group za 285 milionů eur.

Největší transakcí v 2. čtvrtletí byl prodej budovy Václavské náměstí 42, kterou od Komerční banky koupil Magistrát města Prahy za 3,5 miliardy korun (140 mil. eur). MINT rezidenční fond ohlásil akvizici 306 bytů od Metrostav Development v 3. etapě areálu Vysočanského mlýna. Finep a AFI Europe oznámily, že vybudují dva bytové domy s 291 nájemními byty v projektu Nová Elektra v Praze 9 – Hloubětíně. Nejvýznamnější transakcí industriálních prostor byl prodej Panattoni Park Chomutov North, ve kterém sídlí firma Jungheinrich. Novým majitelem je Patria investiční společnost. Výnosové míry pro kancelářské, industriální prostory a nákupní centra zůstaly stabilní. Mírný pokles zaznamenaly nákupní třídy a nákupní parky. Evropská centrální banka letos v červnu poprvé od roku 2019 snížila o 25 bazických bodů základní úrokovou sazbu na 4,25 %. Další vývoj výnosových měr bude záviset na rychlosti a intenzitě dalšího případného snižování úrokových sazeb ECB. Vzhledem k tomu, že se očekává spíše pomalejší tempo snižování, měly by být výnosové míry v tomto roce spíše stabilní.

## Památky

### MMR startuje obnovu pevnostních měst Terezín a Josefov až za 1,2 mld. Kč



Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo první výzvy ze Systémového programu obnovy a rozvoje pevnostních měst Terezín a Josefov. Desetiletý program poskytne až 1,2 miliardy korun, tedy 120 milionů ročně. Částka se mezi obě pevnostní města rozdělí rovným dílem, první výzvy jsou vyhlášeny ve výši dvouleté alokace. Příjem žádostí MMR zahájí 1. srpna 2024.

Program vznikl ve snaze zastavit chátrání obou měst, aby se zachovala jejich mimořádná historická hodnota, ale také aby zrekonstruované objekty našly nové využití. Program je zaměřen na opravu a údržbu historických objektů obou pevnostních měst a venkovních ploch. Bude z něj možné financovat také zpracování projektové dokumentace a strategických plánů rozvoje pevnostních měst a jejich budoucí využití. Část peněz bude možné použít na činnost speciálních útvarů, které se budou obnově a rozvoji Josefova a Terezína věnovat.

Rozsah potřebných oprav a údržby je natolik velký, že překračuje finanční, plánovací a realizační možnosti nejen obou měst, ale i krajů. „Základní parametry programu vláda schválila v polovině února, už koncem května byl celý program připraven a schválila ho vláda. Účinná záchrana pevnostních měst



takovou rychlost vyžaduje," říká ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš. K financování oprav některých objektů budou využity také prostředky z Havarijního programu Ministerstva kultury ČR. „Obě pevnostní města zůstanou i pro následující generace a najdou nové a smysluplné uplatnění. Vícezdrojové financování je podle mě jedinou cestou, jak obě pevnosti zachránit," doplňuje Bartoš.

Dotace může být poskytnuta až do 70 % výdajů projektu, přičemž do 30 % vlastních zdrojů žadatele o dotaci lze započítat finance z rozpočtů žadatele i kraje. Oprávněnými žadateli o dotaci jsou podle toho zvoleného podprogramu města Terezín nebo Jaroměř, jejich příspěvkové organizace, Ústecký a Královéhradecký kraj a příspěvkové organizace daného kraje. Žádosti v rámci prvních výzev bude možné podávat do konce letošního roku.

Výzvu pro pevnostní město Terezín najdete [zde](#).

Výzvu pro pevnostní město Josefov najdete [zde](#).

## Regiony

### EIB poskytne 2 miliardy Kč na výstavbu koncertního sálu v Ostravě



Evropská investiční banka (EIB) poskytne úvěr 2 miliardy Kč (asi 84 milionů eur) na výstavbu moderního koncertního sálu v Ostravě. Úvěr pokryje většinu financování o objemu 115,5 milionu eur, které si plánovaná výstavba kulturní dominanty v Ostravě vyžádá. Projekt získá rovněž grant 500 milionů Kč z úvěrového nástroje EU pro veřejný sektor i další financování z místních zdrojů.

„Ostravský koncertní sál představuje

transformační mezník mezi EIB a Evropskou komisí a napomůže kulturnímu obohacení a ekonomické revitalizaci v Ostravě. Tento významný projekt dokládá náš společný závazek týkající se udržitelného rozvoje a posílí kulturní život v kraji i jeho socioekonomickou odolnost," uvedl viceprezident EIB Kyriacos Kakouris.

Plánovaný ostravský koncertní sál o kapacitě 1300 míst bude disponovat prvotřídní akustikou a bude mít podobu přístavby stávajícího Domu kultury. Koncertní sál, který má být dokončen v roce 2028, poskytne zázemí proslulé Janáčkově filharmonii a vystupovat zde budou hudební umělci z celého světa. Kromě hlavního využití jako místa konání koncertů podpoří sál širokou škálu kulturních a vzdělávacích činností a obohatí kulturní život Moravskoslezského kraje.

„Projekt nového koncertního sálu v Ostravě, který prestižní magazín Architizer zařadil mezi 10 nejočekávanějších staveb na světě, významně podpoří image našeho města a zařadí nás na světovou

kulturní a architektonickou mapu," konstatoval primátor Jan Dohnal. „Projekt je financován z více zdrojů, včetně vlastního rozpočtu města Ostravy, úvěru EIB, grantu EU prostřednictvím pilíře III mechanismu pro spravedlivou transformaci a dotací Moravskoslezského kraje a Ministerstva kultury ČR," dodal.

## Nový kostel v Neratovicích přijde téměř na čtvrt miliardy korun



Neratovice získají novou architektonicky významnou dominantu Kostela Nejsvětější Trojice a pastorační centrum Kardinála Josefa Berana podle návrhu architekta Zdeňka Fránka. Investorem výstavby za téměř 244 milionů Kč je Nadace neratovického komunitního centra. Dokončení je plánováno na rok 2027.

Nový kostel a fara budou postaveny na velmi členitém a rozsáhlém pozemku s charakterem

biotopu na hranici měst Neratovice a Libiř. Stavební pozemek vznikl navážkami a vyvážením odpadků, takže výstavba zajistí rovněž kultivaci místní nehostinné krajiny. Čtyřpodlažní budova kostela ve tvaru oválu 40 x 22 metrů bude vysoká 14,7 metru s věží o výšce 22,8 metru. Objekt fary bude jednopodlažní na úrovni prvního poschodí kostela. „Nízkoenergetické objekty pokryjí zelené střechy zavlažované z retenčních nádrží a kolem budov vyrostou velký park s jezírkem a dětským hřištěm," říká obchodní ředitel mezinárodní stavební skupiny HSF System Tomáš Hess.

Chybějící kostel a zázemí pro setkávání a pořádání akcí v Neratovicích jsou hlavní důvody chystaného projektu, který by měl sloužit také jako komunitní a nízkoprahové centrum včetně pořádání koncertů, výstav nebo přednášek. „Kostel chceme postavit tak, aby se z něj stala důstojná dominanta města, místo pro setkávání lidí dobré vůle, vyhledávaná kulturní památka a také jakési memento novodobých českých dějin, protože společenské centrum bude odkazovat na Kardinála Josefa Berana," uvádí předseda správní rady Nadace neratovického komunitního centra Peter Kováč.

Vstup do objektu upoutá pozornost čtyřdílným oknem, které symbolizuje čtyři evangelisty. Architektura lodi kostela připomíná archu, zatímco věž evokuje postavu, která se k arše sklání. Místo, kde se kostelní věž dotýká obvodového pláště, je identické s držením dítěte madonou. Po obvodu svatyně ve spirále stoupá bezbariérová stezka, stejně jako se ve spirále mezi zemí a nebem vyvíjí lidský život. Tato stezka je lemována provozními místnostmi určenými k setkávání. „Celá stavba zosobňuje církevní společenství daného místa, ale svým tvarem také odkazuje na dynamiku dějin, které zmítají celým lidstvem," doplňuje Fránek.