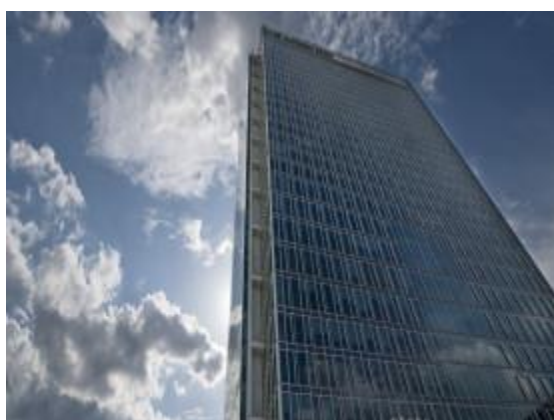


Téma

Letos se má v Praze postavit necelých 25 tisíc m² kanceláří, oproti loňsku třetina



Celkový objem nově dodaných kanceláří v Praze během roku 2024 dosáhl 72 800 čtverečních metrů v osmi projektech. Pro rok 2025 se předpokládá dokončení pouze 24 600 m² nových či rekonstruovaných kanceláří. V průběhu 4. čtvrtletí 2024 byl dokončen pouze jeden kancelářský projekt, a to rekonstrukce budovy 100 Yards v Praze 1 s 3300 m². Celková kancelářská plocha v Praze se zvýšila na 3,96 milionu m². Oznamuje to Prague Research Forum (PRF), jehož členy jsou CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills. Již druhé čtvrtletí po sobě nebyla zahájena žádná nová výstavba ani rekonstrukce. Celkový objem kancelářských prostor ve výstavbě na konci 4. čtvrtletí 2024 činil 164 300 m², většina prostor již byla obsazena. Největší objem rozestavěných kanceláří se nachází v Praze 5 v projektu Smíchov City.

„Pražský kancelářský trh skončil v roce 2024 s rekordním objemem transakcí, ale s minimální plánovanou výstavbou nových kanceláří v příštích letech. V důsledku toho začala míra neobsazenosti klesat až na současnou úroveň 7,3 %. Takové číslo je stále považováno

Firmy hlásí: nejsou kanceláře

Vážené čtenářky a čtenáři,

výstavba kanceláří se dá nazvat opatrnou, přestože fenomén „home office“ po pandemické vlně poněkud vyprchal. Zase již půl roku nebyla zahájena stavba žádného objektu ani jeho rekonstrukce. Velké firmy tak začínají mít problémy nalézt nové a moderní prostory, což směřuje k růstu nájemného a nahrává silnější pozici pronajímatelů.

Dále se dočtete o vývoji trhu s novými byty v Brně, kde obdobně jako v Praze rostly prodeje i ceny. Na investičním trhu je podle předpokladu živo, stát prodává dva zámky, majitele změnil kancelářský a obchodní komplex Myslbek v Praze Na Příkopě. Kousek „za rohem“ vzniká alespoň nové centrum flexibilních kanceláří, nová průmyslová zóna vyrostle zase u ostravského letiště. Vzniknou také další zajímavé dopravní stavby u pražského letiště a nový železniční most v Táboře.

Petr Bayer, šéfredaktor



za zdravé, nicméně velké společnosti již nyní čelí obtížím při výběru možností pro plánované stěhování. Omezená nabídka nových spekulativně stavěných projektů bude posilovat nerovnováhu mezi nabídkou a poptávkou. Nájemné se v uplynulém roce stabilizovalo, ale vzhledem k omezeným možnostem relokací bude v nadcházejících měsících čelit dalšímu tlaku na růst. Výsledkem bude trh, na němž bude v pozici silnějšího pronajímatel než nájemce,“ říká Jana Vlková z Colliers.

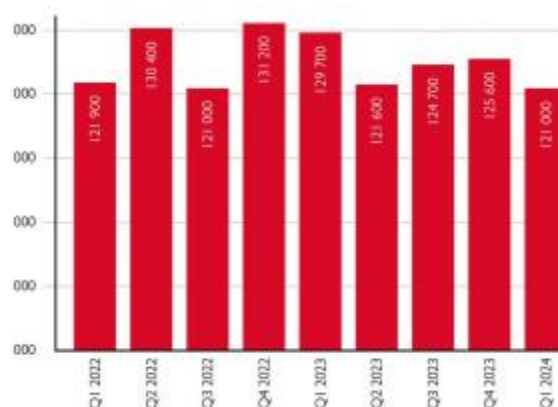
Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací stávajících smluv a podnájmu) ve 4. čtvrtletí 2024 dosáhla 185 100 m², což představuje 11% meziroční růst a 39% mezičtvrtletní. Nové pronájmy a expanze tvořily 38 % z celkového objemu. Díky několika velkým předpronájmy měly 12% podíl na celkové poptávce. Renegociace se na hrubé poptávce podílely 48 %, zbývajících 2 % připadla na podnájem. Nejvyšší hrubou poptávku zaznamenala Praha 4 (30 %), následovaná Prahou 1 (16 %) a Prahou 8 (15 %). Vedly technologické společnosti s 18 % poptávky, následované finančními (14 %) a energetickými společnostmi (14 %).

V roce 2024 dosáhla hrubá realizovaná plocha 636 700 m². Objem z roku 2022 byl překonán o 18 % a z předchozího roku o 21 %. Nové pronájmy a expanze činily 33 %, předpronájmy 16 % a podnájem 2 %. Očekávaný velký podíl renegociací dosáhl 49 %. Největší poptávka byla v Praze 4 a 5 (obě 25 %), následovala Praha 8 (17 %). Největší podíl měly finanční společnosti (25 %), technologické společnosti (18 %) a poskytovatelé odborných služeb (8 %).

Více čtěte [ZDE](#).

Rezidenční trh

Prodeje nových bytů v Brně loni stouply na 1300, ceny přesáhly 130 tisíc Kč/m²



V Brně se loni prodalo 1298 nových bytů, o bezmála 200 jednotek více než za celé předchozí dva roky dohromady a nejvíce od roku 2016. Průměrná nabídková cena v posledním čtvrtletí 2024 činila 131 300 Kč za čtvereční metr, nový byt tak poprvé stojí více než 8 milionů korun. „Po průměrném zdražení bytů o 5,1 % v roce 2024 čekáme letos ještě výraznější skok v okolí 7 %,“ říká hlavní ekonom společnosti Cyrrus Vít Hradil.

„Rok 2024 byl opakem toho, čeho jsme byli svědky v roce 2023, kdy se na brněnském trhu prodalo nejméně nových bytů za celou dekádu. Poptávka po novostavbách v průběhu loňského roku stále

rostla, nejvíce v posledních měsících, navzdory pozvolnému snižování sazeb hypotečních úvěrů. Je zřejmé, že pokud zájemci na koupi s vlastními prostředky nebo hypotékou dosáhnou, již na nic déle nečekají," uvádí výkonný ředitel společnosti Trikaya Dalibor Lamka.

Průměrná prodejní cena v posledních 3 měsících loni byla prakticky shodná s nabídkovou, a to 131 200 Kč/m². To znamená, že aktuální poptávka odpovídá přibližně tomu, co je na trhu k dispozici. Nejvíce jednotek udali developéři s dispozicí 1+kk, a to 191, m² vycházel na 133 700 Kč. Jednopokojový byt s průměrnou výměrou 34 m² tak zájemce vyšel na 4,5 milionu korun. Druhou nejoblíbenější dispozicí bylo i nadále 2+kk, standardní byt s průměrnou výměrou 54,5 m² při nabídkové ceně 130 200 Kč za m² vycházel na více než 7 milionů korun. Průměrná cena nabízené jednotky v posledním čtvrtletí poprvé dosáhla bezmála 8,2 milionu. Ještě na konci roku 2023 přitom nový byt v Brně vyšel na méně než 7 milionů.

„Za růstem průměrné ceny jednotky stojí především to, že se byty s menší výměrou prodávají rychleji než ty velké. Do nabídky se přitom v průběhu roku uvolňují byty nové v připravovaných projektech, včetně těch s většími dispozicemi. Průměrná výměra tak meziročně vzrostla o více než 6 na aktuálních 62 m²,“ líčí Lamka.

Na konci roku 2024 bylo v prodeji bezmála 1400 bytů v novostavbách, ještě v lednu byla přitom nabídka developerů o více než 500 bytů bohatší. Aktuální počet volných bytů tak odpovídá zhruba loňským prodejům – pokud by nastala extrémní situace, kdy by se letos do nabídky nedostal žádný nový projekt, mohly by být do konce roku všechny nové byty v Brně vyprodány. Zatímco u dispozic 3+kk a více byla dostupnost jednotek v průběhu loňského roku konzistentní, u dispozic 1+kk a 2+kk jejich počet celý rok klesal. Výjimkou bylo září, kdy se do nabídky dostal největší počet nových bytů. „O jednopokojové a dvoupokojové jednotky je tradičně mezi zájemci největší boj. Ty nejzajímavější se v nabídce ohřejí maximálně pár týdnů,“ dodává Lamka.

Nejúspěšnějším developerským projektem v Brně z pohledu počtu prodaných jednotek během roku 2024 byla Nová Zbrojovka, která uvolnila byty do veřejné nabídky až na konci 3. kvartálu. Dalšími nejprodávanějšími projekty byly Čtvrť Pod Hády, Rezidence Diorit, ABT Park, Nad Arborem nebo Allrisk Meridiem.

Podrobnosti čtěte [ZDE](#).

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

Investiční trh

Cena za zámek Štiřín klesla na 1,156 miliardy Kč, aukce proběhne koncem února



Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) vyhlásil již popáté výběrové řízení s elektronickou aukcí na prodej areálu zámku Štiřín. Minimální cena nyní činí 1,156 miliardy korun oproti původním 3,3 miliardy Kč. Aukce bude zahájena 26. února 2025 a potrvá do 27. února 2025 do 12 hodin. Nejpozději do 25. února do půlnoci musí zájemci složit kauci 20 milionů korun.

ÚZSVM začal hospodařit s areálem zámku Štiřín 1. června 2023 na základě smlouvy o předání majetku uzavřené mezi ÚZSVM a Zámkem Štiřín, příspěvkovou organizací Ministerstva zahraničních věcí. Již v době převodu byl areál uzavřen. ÚZSVM nabízel areál ostatním státním institucím, žádná neprojevila zájem. Národnímu památkovému ústavu bylo převedeno 1665 movitých položek ze zámeckého mobiliáře. Úřad obdržel v listopadu 2024 pravomocné rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, podle kterého jsou vybrané pozemky v areálu určené k plnění funkcí lesů. Z toho důvodu byly tyto pozemky, tvořící například část golfového hřiště a břeh rybníka, vyňaty z výběrového řízení, neboť je podle lesního zákona není možné zcizit. ÚZSVM převedl tyto pozemky na státní podnik Lesy České republiky.

Zámecký areál leží přibližně 25 kilometrů jihovýchodně od centra Prahy. Areál zámku Štiřín byl provozován jako luxusní hotel s restaurací, wellness centrem a golfovým hřištěm. Nejednalo se tak o zámecký areál, který by byl běžně přístupný veřejnosti. K zámku náleží i zámecký park v anglickém stylu sloužící jako golfové hřiště. Součástí areálu je také zámek z 18. století. Dnešní podobu zámek získal kolem roku 1900, kdy byl upraven podle projektu architekta Jiřího Stibrala. V roce 1945 se vlastníkem zámku stal stát. V letech 1985 – 1993 byly v zámku provedeny úpravy se záměrem budoucího hotelového využití. Prostory v prvním patře zámku byly využívány jako konferenční sály a salony pro hosty.

Více informací k elektronické aukci areálu zámku Štiřín [zde](#).

Budova Myslbek Na Příkopě v Praze má nového majitele



Kancelářský a obchodní komplex Myslbek v ulici Na Příkopě v Praze, který disponuje 16 940 čtverečními metry kancelářských prostor a 7736 m² maloobchodních ploch, změnil majitele. Nemovitost získal Max Realitní Fond od společnosti Anatol Invest Holding B.V. Hodnota transakce nebyla zveřejněna. „Transakce potvrzuje stabilní poptávku po prémiových aktivech v Praze,“ říká Petr Strýček z iO Partners.

Budova byla dokončena v roce 1996 a tvoří ji 7 nadzemních a 4 podzemní podlaží, která zahrnují 326 parkovacích míst. Stavba propojuje pasáží nákupní třídu Na Příkopě s Ovocným trhem. Název nese po významném uměleckém spolku, který zde měl v 1. polovině 20. století výstavní síň.

„Myslbek jsme vnímali jako mimořádnou příležitost, jaká se na trhu nemovitostí objevuje jednou za několik dekád. Jsme přesvědčeni, že má velký potenciál růstu a zhodnocení. Stejně jako u jiných našich nemovitostí jsme připraveni budovu i nabídku v ní vylepšovat, máme v plánu oživit interiéry s respektem k původní architektuře, doplnit a oživit portfolio nájemců a zvažujeme, že vytvoříme stylovou gastronomickou zónu,“ líčí jeden ze zakladatelů fondu Richard Morávek. Hlavním cílem bude vytvořit z Myslbeku plnohodnotnou a živou součást ulice Na Příkopě a Ovocného trhu.

Cena za zámek Veleslavín v Praze klesla na 420 mil. korun



Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) vyhlásil již potřetí výběrové řízení s elektronickou aukcí na areál barokního zámku Veleslavín v Praze 6. Minimální cena činí 420 milionů korun oproti původním 580 milionům. Aukce bude zahájena 18. února a potrvá do 19. února 2025 do 10 hodin. Do aukce se může přihlásit každý, kdo nejpozději 17. února 2025 do půlnoci složí kauci

15 milionů Kč. ÚZSVM znovu umožní hlavnímu městu Praze a Městské části Praha 6 dorovnat nejvyšší částku z výběrového řízení.

ÚZSVM dlouhodobě navrhoval zařazení zámeckého areálu Veleslavín do vzájemných majetkových převodů mezi státem a hlavním městem Prahou za majetek potřebný pro stát. Hlavní město Praha v roce 2024 zařazení do směny definitivně odmítlo. Z toho důvodu ÚZSVM vyhlásil výběrové řízení s elektronickou aukcí na prodej tohoto pro stát nepotřebného areálu.

ÚZSVM převzal areál zámku Veleslavín od Ministerstva práce a sociálních věcí. Jedná se o areál původně barokního zámku s historickým parkem, který pochází přibližně z roku 1725, kdy byl postaven podle plánů Kiliána Ignáce Dientzenhofera pro císařovnu Amálii Brunšvickou. Rozkládá se na ploše téměř třech hektarů. Poslední rozsáhlou rekonstrukcí prošel areál v roce 1986, v současné době je tak nezbytná další rekonstrukce. Hlavní budova v minulosti sloužila pro provozování komerčního zdravotnického zařízení. Nyní má areál ve výpůjčce Městská část Praha 6.

Podrobnosti o elektronické aukci jsou k dispozici [zde](#).

Komerční nemovitosti

U letiště v Mošnově vyroste další průmyslová zóna o 115 tisících m²



V blízkosti dálničního a železničního uzlu a letiště Leoše Janáčka v Mošnově byla dokončena akvizice významného pozemku pro výstavbu nového průmyslového areálu. Bude se nacházet 20 kilometrů od centra Ostravy, na pozemku o rozloze 38 hektarů vznikne do konce roku 2026 hala o celkové užité ploše 115 000 čtverečních metrů. Projekt s nabídkou více než 2000 nových pracovních příležitostí

výrazně zlepší situaci na trhu práce v Moravskoslezském kraji.

„Jde o významnou akvizici, kterou se podařilo po několikaletém úsilí završit. Zvýšení zaměstnanosti, a jak doufám, rovněž vytvoření kvalitních pracovních míst s sebou přinese i růst ekonomický, více peněz v regionu a potenciál pro další rozvoj firem,“ říká primátor Ostravy Jan Dohnal.

Projekt splní nejvyšší technické a ekologické standardy, pro úsporu energetické náročnosti budou využívána velkokapacitní tepelná čerpadla nebo solární panely. Díky tomu aspiruje na prestižní mezinárodní certifikaci BREEAM New Construction na úrovni Excellent. Certifikace hodnotí nejen

ekologickou šetrnost budov, ale také jejich efektivitu z hlediska energetického provozu a použití inovativních materiálů.

Areál vyniká dopravní dostupností, je přístupný přes dálnici D48, která lokalitu propojuje s Polskem a ČR napojením na dálnici D1. Spojení je zajištěno také na Slovensko prostřednictvím silnice I/68. Ostravského letiště Leoše Janáčka nabízí nejen vnitrostátní, ale i mezinárodní spojení, včetně přímých letů do Londýna, Paříže nebo Düsseldorfu.

Náměstí Republiky v Praze ožíví centrum flexibilních kanceláří a coworkingu



Přední poradenská společnost v oblasti komerčních realit Prochazka & Partners se postarala o další významnou expanzi největšího českého poskytovatele privátních flexibilních kanceláří a coworkingu Scott.Weber Workspace v Praze. Společnost si pronajala více než 4000 čtverečních metrů v projektu NR7 na prestižní adrese na pražském náměstí Republiky.

Developerská společnost Crestyl v sousedství obchodního domu Kotva vybudovala v historické budově z roku 1905 moderní retailové a kancelářské prostory, které nyní obsadí nové coworkingové centrum. „Jedná se o další úspěšnou spolupráci Prochazka & Partners se společností Scott.Weber Workspace, která naplňuje její expanzní strategii. Díky naší znalosti trhu a silné pozici v segmentu komerčních realit jsme schopni nabídnout ty nejlepší kancelářské projekty a nejlepší adresy v Praze, ale i dalších regionech ČR, abychom tuto strategii pomohli naplnit,“ říká Radek Procházka, Managing Partner v Prochazka & Partners. „Budova NR7 je jedinečná a atraktivní budova v srdci Prahy. Kombinace historického objektu a moderní přestavby dává této budově unikátní genius loci. Věřím, že bude jednou z vlajkových lodí Scott.Weber Workspace,“ dodává.

„Díky kombinaci prvotřídního pracovního prostředí a služeb inspirovaných standardy špičkových hotelů umožňuje Scott.Weber Workspace svým klientům vytěžit maximum z každého pracovního dne, a to jak v profesním, tak v osobním životě. Projekt náměstí Republiky 7, který nabízí víc než 90 kanceláří po 3 až 50 pracovních místech, posunuje tento standard na novou úroveň. Je to lifestyle

centrum, ve kterém se naši klienti mohou těšit nejen na perfektně vybavené pracovní zázemí a fitness & wellness zóny, ale i nadstandardní služby šéfkuchaře, barbera či maséra. Jsem rád, že můžeme s Prochazka & Partners spolupracovat na dalším úžasném projektu," líčí zakladatel a CEO Scott.Weber Workspace Adam Zvada.

„Obliba coworkingu stále roste a není proto divu, že se právě tyto prostory staly nedílnou součástí našich kancelářských projektů. Scott.Weber Workspace je v této oblasti naším blízkým obchodním partnerem, jehož vizi konceptu coworkingových prostor plně důvěřujeme. Jsme proto opravdu rádi, že i díky skvělé spolupráci s Prochazka & Partners se objeví i v rámci projektu NR7,“ uzavírá ředitel Crestylu Simon Johnson.

Dopravní infrastruktura

Nová lávka a rozšíření D7 u pražského letiště má přesáhnout 900 mil. Kč



Na dálnici D7 se letos plánuje celková rekonstrukce lávky pražského letiště Václava Havla. Aktuálně probíhá výběrové řízení na zhotovitele. Jedná se o lávku nad dálnicí, jejíž součástí jsou naváděcí systémy pro letiště. Stávající délka je překážkou pro rozšíření dálnice v těchto místech na 3+3 jízdní pruhy. Původně byla rekonstrukce lávky součástí plánované stavby D7 MÚK Aviatická – MÚK Ruzyně, 1. etapa. Z důvodu koordinace s leteckým provozem a návazností stavby bylo rozhodnuto o samostatné realizaci s předstihem. Obě stavby celkem mají stát 965 milionů Kč

Rekonstrukce lávky bude spočívat v demolici stávajícího mostního objektu a výstavbě nového. Ten bude 1,5krát delší. Zároveň dojde k jeho osazení letištní technikou a kabeláží. Demolice si vyžádá úplnou uzavírku dálnice na jeden víkend. Během osazování nové lávky letištní technikou se pak předpokládá noční krátkodobou uzavírku dálnice na přibližně 20 minut za asistence Policie ČR.

Na zhotovitele rekonstrukce aktuálně vrcholí veřejná soutěž, do které se přihlášily 3 subjekty. Odhadovaná cena stavby je 60 milionů Kč bez DPH a maximální doba pro uvedení do provozu byla

stanovena projektantem na 200 kalendářních dnů. Zahájení rekonstrukce se předpokládá koncem března.

V příštím roce se plánuje na tuto akci navázat samotnou stavbou „D7 MÚK Aviatická – MÚK Ruzyně, 1. etapa“. Účelem stavby je kapacitní napojení Letiště Václava Havla na dálnici D7 směr centrum a opačně. MÚK Aviatická bude tvořena 8 rampami a 2 kolektorovými pásy, které propojí všechny směry (centrum, Slaný, letiště Praha Ruzyně, Přední Kopanina). Odhadované náklady na stavbu jsou 905 milionů Kč bez DPH, uvedení do provozu se předpokládá v roce 2028.

Nový most v Táboře za 350 mil. Kč bude kopií historické konstrukce



Vlaky v Táboře začnou na konci letošního roku využívat nový most přes řeku Lužnici. Půjde o repliku historické mostní konstrukce z počátku minulého století, která nově umožní i zavěšení lávky pro pěší. Stavební práce začnou už v příštím měsíci, celkové náklady stavby dosahují 352,5 milionu korun

Most přes Lužnici se nachází na první elektrifikované trati na území tehdejší rakousko-uherské monarchie, která spojuje Tábor s Bechyní. Vlaky jej začali využívat už v roce 1905. Nyní Správa železnic vybuduje tvarovou repliku původního mostu. Její celková délka bude 174 metrů, výška 29 metrů. Uložení kolejí do šterkového lože zajistí tišší provoz vlaků. Navíc pojedou opět plnou traťovou rychlostí.

Stavební práce provede společnost Firesta-Fišer, rekonstrukce, stavby. Nepřetržitá výluka kvůli výměně mostní konstrukce začne v půlce července a potrvá do konce listopadu. Město Tábor ji využije pro výstavbu lávky pro pěší.

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

Benjamin Franklin

Regiony

Dům pro seniory na Vejrostově v Brně přijde na 200 mil. Kč



V Brně-Bystrci vyroste nové seniorského bydlení, na Vejrostově vzniknou nejen byty, ale také odlehčovací centrum a zahrada s altánem. Celkové náklady na výstavbu činí přibližně 200 milionů korun bez DPH, město bude usilovat o dotaci ze Státního fondu podpory investic. Hotovo by mělo být na přelomu let 2026 a 2027.

„Jde o druhý velký developerský projekt, který v rámci seniorského bydlení v Brně v těchto

dnech spouštíme. Demografické statistiky i prognózy hovoří jasně a naše populace bude postupně stárnout. Snažíme se proto seniorské bydlení situovat do všech brněnských částí, připomínám například v posledních letech dokončenou výstavbu na Bedřichovické ve Slatině. Naším cílem je, aby se lidé na podzim života nemuseli kvůli komfortnějšímu a cenově dostupnějšímu bydlení stěhovat ze sousedství, které znají a mají zázemí přátel nebo lékařů,“ uvedla primátorka Markéta Vaňková s odkazem na minulé dny, kdy se zahajovala výstavba v Holáskách.

Dům bude mít pět nadzemních a jedno podzemní podlaží, v němž bude a technické zázemí. Pro klienty a klientky vznikne 67 bytů – 32 1+kk, 25 2+kk a 10 bezbariérových jedno- nebo dvoupokojových jednotek. Součástí objektu bude také odlehčovací centrum s kapacitou 13 pokojů. Prostor dále nabídne společenské místnosti, terasy a zahradu s altánkem, kde budou mít klienti možnost zahrádkářských aktivit. Součástí bude i 69 parkovacích stání (34 v podzemním podlaží domu, 35 na terénu).

„Byty jsou navrženy tak, aby vyhovovaly seniorům a podporovaly jejich soběstačnost. Součástí budovy budou společenské terasy, které umožní nejen odpočinek, ale i aktivní činnosti, jako je pěstování bylinek nebo setkávání s rodinou a přáteli. Odlehčovací centrum navíc pomůže pečujícím rodinám,“ doplnila náměstkyně primátorky Karin Podivinská. „Dům splňuje nejen moderní standardy bydlení, ale také environmentální nároky – využívá zelené střechy, solární panely a zachycenou dešťovou vodu. Obyvatelé se mohou už nyní o bydlení hlásit,“ doplnila.

Žádost se podává na Bytový odbor Magistrátu města Brna, který sestavuje poradník žadatelů obodovaných dle kritérií schválených Radou města Brna. Na základě poradníku jsou žadatelům nabízeny byty k pronájmu. Doba čekání je odvislá především od poptávané lokality či konkrétního domu. S ohledem na to, že kritériem je i doba podání žádosti o byt, budou moci zájemci o pronájem bytů pro seniory v Holáskách žádat již nyní.