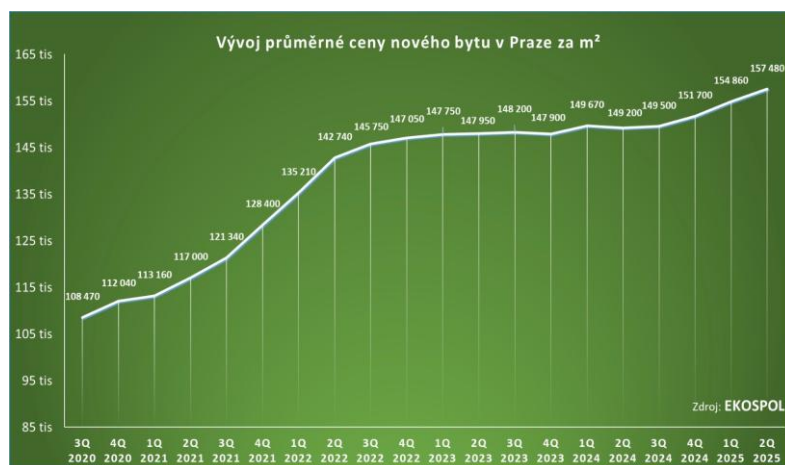


## Téma

## Prodeje nových bytů v Praze stouply o pětinu, ceny na rekordních 157,5 tisíce Kč/m<sup>2</sup>



V Praze se v 1. pololetí letošního roku prodalo 3560 nových bytů, to je o 18,3 % meziročně více. V 2. čtvrtletí prodeje činily 1580 jednotek oproti 1980 v 1. kvartále. Poptávku nesnižuje ani neustále rostoucí cena, která se meziročně zvýšila o 6 % na 157 480 Kč za čtvereční metr. Vyplývá to analýz společnosti Ekospol.

„Nejistota související se zaváděním cel USA nahrává investorům, kteří v nemovitostech hledají zajištění prostředků. Rezidenční nemovitosti představují i v turbulentní ekonomické době jednu z nejbezpečnějších investic a z dlouhodobého hlediska jejich zhodnocení překonává inflaci. To žene prodeje nových bytů na pražském trhu vzhůru,“ říká generální ředitel Ekospolu Evžen Korec. Za celý loňský rok se v Praze prodalo 5870 nových bytů, což bylo meziročně o 61 %t více. Pokud by se letos prodeje vyvíjely i ve zbytku roku tak, jako v prvních šesti měsících, bude historický rekord překonán.

### Rezidenční trh vře, po nápravě řve

Vážené čtenářky a čtenáři,

aktuální ceny bytů v letošním pololetí zájemce o bydlení opět srazily na kolena. Dále zdražují nové i staré byty, což kopírují i nájmy. Naopak prodejci a investoři si mohou mnout ruce, zatím, než to praskne. Je ale vůbec zájem tuto tristní situaci nějak stabilizovat a vrátit ceny na únosnou úroveň? Zatím to bohužel vypadá, že nikoli.

Dále se dočtete novinky z kancelářského a industriálního trhu, kde přinášíme aktuální data o výstavbě, poptávce a také cenách. Vře to i na investičním realitním trhu Stát se opět snaží prodat Národní dům na Vinohradech či zámek Veleslavín, český fond zase koupil letecké centrum u vídeňského letiště. V rubrice dopravní infrastruktury se dozvíte o rozšiřování dálnic D6 či D52 nebo projektu rychlých tratí. Kaleidoskopem zase nahlédnete do problémů stavbařů, které trápí dumpingové ceny. A na závěr si prohlédnete, jak bude vypadat revitalizované památkově chráněné nádraží v Chebu a náměstí Republiky v Ostravě.

Petr Bayer, šéfredaktor

Stejně jako prodeje i ceny bytů nabízených v cenících developerů neustále rostou. „Za celý letošní rok dojde k dalšímu zvýšení cen o 7 %. Kromě zvýšené poptávky stále rostou ceny stavebních prací i materiálu v jednotkách procent. Nové byty prodává také nevyřešený problém povolování nových staveb, Stavební úřady stále ještě nevyřídily ani všechny žádosti podané před loňským 1. červencem, natož aby rozhodovaly o žádostech nových. Jasně to dokazují statistiky ČSÚ, podle nichž bylo letos vydáno nejméně stavebních povolení v historii,“ dodává Korec.

Zájemce o nové bydlení motivuje ke koupi také to, že mají nejlepší výběr za dlouhou dobu. Počet dostupných bytů zůstává nad pětistícovou hranicí a je tak stále nejvyšší za posledních osm let. Větší výběr měli kupující naposledy v prvním čtvrtletí 2016. „Letošní rok bude z hlediska prodejů ještě úspěšnější než ten loňský a mohli bychom očekávat dokonce pokoření rekordu z roku 2021. Pokud se v ekonomice nestane nic zásadního, což s ohledem na turbulentní situaci ve světě nelze zaručit, měly by hypoteční sazby i nadále nepatrně klesat. Rozhodujícím kritériem pro kupující ale bude očekávání dalšího růstu cen nových bytů, což je přiměje koupi příliš neodkládat,“ uzavírá Korec.

## Na Zličíně a Západním městě v Praze má vyrůst celkem 4600 bytů za 27 miliard Kč



Na pražském Zličíně a Západním městě se v budoucnu postaví tisíce nových bytů. Západní město obohatí 2000 bytů, na Zličíně vyrostě nová městská čtvrť s 2600 byty. Developer nyní připravuje v hlavním městě projekty s celkem 7000 byty v hodnotě přesahující 40 miliard korun. „Dostupnost vlastního bydlení v Praze se stále velmi zhoršuje s tím, jak cena nových bytů roste. Jedním z účinných řešení je výstavba velkých rezidenčních projektů s vyššími stovkami až tisíci byty. U nich lze dosáhnout úspor“ říká generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

„Na Západním městě postavíme 2000 nových bytů za 12 miliard korun a ještě o 600 bytů více chystáme na Zličíně, kde vznikne nová městská čtvrť s 2600 byty a občanskou vybaveností za 15 miliard korun. V nejbližší době se začne připravovat urbanistická studie, která určí budoucí podobu celého území. První etapu projektu bychom chtěli zahájit v roce 2028 až 2029. Vlastní výstavba bude probíhat minimálně deset let,“ líčí Korec.

Ekospol na přelomu letošního a příštího roku uvede do prodeje rezidenční projekt Slunečné terasy v Řeporyjích se 190 byty a další plánuje. „Ekospol v Praze vlastní půl milionu čtverečních metrů k okamžité zástavbě. Dále vlastní milion metrů čtverečních v Praze a Roztokách u Prahy určených k výhledové výstavbě. Na zmíněných půl milionech aktuálně připravujeme 15 projektů s celkem sedmi tisíci byty v tržní ceně přesahující 40 miliard korun,“ vyčísľuje Korec.

## Rekord: Ceny nových bytů v Brně přesáhly 140 000 Kč za m<sup>2</sup>, prodeje rostou



Za pololetí letošního roku se v Brně prodalo 777 novostaveb, o 26 % více než ve stejném období v roce 2024. Průměrná cena nových bytů v Brně poprvé přesáhla hranice 140 tisíc korun za čtvereční metr a stanovila nový cenový rekord. Vyplývá to z aktuální analýzy společnosti Trikaya

„Brněnský trh s novými byty se dlouhodobě potýká s nízkou nabídkou. Ceny proto i nadále rostou a jen během posledního čtvrtletí došlo k jejich skokovému zvýšení o téměř 4 %. Tak rychlý růst jsme naposledy zaznamenali v roce 2021,“ uvádí výkonný ředitel Trikaya Dalibor Lamka.

Průměrná nabídková cena nových bytů v Brně v dubnu byla 138 300 Kč za m<sup>2</sup>, květnu poprvé přesáhla 140 tisíc o 300 Kč a v červnu se vyšplhala až na 141 000 Kč za m<sup>2</sup>. Průměrná kvartální hodnota tak vystoupala na 139 900 Kč za m<sup>2</sup>, čímž překonala všechny dosavadní rekordy. Průměrná prodejní cena za m<sup>2</sup> vzrostla na 131 800 Kč.

V 2. čtvrtletí 2025 se v Brně prodalo 298 nových bytů, což představuje pokles o 38 % oproti velmi silnému 1. kvartálu. Celkový pololetní výsledek 777 prodaných bytů překonal loňské pololetí o

bezmála 160 jednotek. Zatímco duben přinesl 85 prodaných bytů a stal se nejslabším měsícem roku, červen přinesl částečné oživení se 112 prodanými byty. „Po výjimečně silném začátku roku přišlo očekávané zvolnění. Na jaře se do prodejů promítly nejen přetrvávající vysoké hypoteční sazby, ale také tradičně slabší nabídka projektů. Zároveň mnoho klientů realizovalo nákupy už v 1. čtvrtletí, kdy reagovali na odloženou poptávku z konce loňského roku,“ líčí Lamka.

**Podrobnosti čtěte [ZDE](#).**

## Starší byty zdražily až o 29 %, růst zpomaluje

Meziroční zdražení starších bytů se v Praze a krajských městech v pololetí pohybovalo od 11 % v Olomouci do 29 % v Ústí nad Labem. V Praze zdražily o 13 %, v Brně o 14 %. Pohyb cen mezi čtvrtletími naznačil možné zpomalení tempa růstu, to však dále pohání poptávka po vlastním bydlení. Vyplyvá to z analýzy společnosti FérMakléři.cz na základě dat společnosti Valuo.

Data z 2. čtvrtletí letošního roku opět odhalila růst cen starších bytů, v Olomouci o 8600 Kč za m<sup>2</sup>, v Praze o 16 400 korun. „V absolutních částkách se cena za m<sup>2</sup> zvedla nejvíce v hlavním městě a Brně, nejvyšší procentuální růst zaznamenalo Ústí nad Labem a Ostrava,“ uvedl Lumír Kunz, jednatel společnosti FérMakléři.cz, která spolupracuje s více než 100 realitními makléři napříč celou ČR.

V Praze šlo v 2. čtvrtletí koupit starší byt v dobrém stavu v průměru za 145 542 Kč za m<sup>2</sup>. Při koupi bytu o rozloze 80 m<sup>2</sup> si tak lidé museli připlatit zhruba 1,31 milionu Kč oproti stejnému období loňského roku a dali by v průměru 11,64 milionu Kč. V Brně se cena staršího bytu obdobné rozlohy pohybuje kolem 9,15 milionu Kč, což odpovídá 114 400 Kč za m<sup>2</sup> a ceně o 1,1 milionu Kč vyšší než v 2. kvartálu 2024. V Ostravě se cena dostala nad 61 tisíc Kč za m<sup>2</sup> a v Ústí nad Labem se přiblížila 45 550 korunám.

Data naznačila při srovnání čtvrtletí zpomalení cenového růstu. K tomu došlo u více než poloviny zkoumaných měst. Ke zpomalení cenového růstu došlo především v Brně, Plzni, Hradci Králové, v Ostravě a v Praze. „Přes zpomalení cenového růstu v některých městech nelze očekávat do dalších měsíců stagnaci či snižování cen. Zájem o bydlení potvrzuje i aktivita na hypotečním trhu,“ míní Kunz.

„Poptávka po hypotečních úvěrech nepolevuje ani o prázdninách. Průměrné úrokové sazby se sice pohybují stále kolem 4,5 % – 4,6 %, ale ze zájmu klientů je vidět, že výši sazeb nepovažují za nepřijatelně vysokou. Potřebu bydlení nelze kvůli vyšším sazbám odkládat donekonečna, a navíc ceny rezidenčních nemovitostí stále mají výraznou růstovou tendenci,“ uzavírá místopředseda představenstva Gepard Finance David Eim.

**Více čtěte [ZDE](#).**

## Ceny nájmu zastavily zejména v Praze a Brně, čeká se opět růst



Ceny nájmu za 2. kvartál v Praze či v Brně se meziročně ustálily, Ostrava, Plzeň či Olomouc naopak zdražila. Byt 2+kk lze v Praze pronajmout kolem 22 170 korun, v Brně kolem 17 490 Kč, Ostravě 12 250 korun, Olomouci 15 480 a Plzni kolem 15 030 Kč. Pronájem bytu 1+kk se pohybuje v průměru od 8930 Kč v Ostravě do 16 700 korun v Praze. Cena za pronájem bytu 3+kk se pohybuje od 17 260 korun v Olomouci do 35 560 korun v Praze.

„V loňském druhém kvartálu bylo vlastní bydlení značně nedostupné. Tento fakt tlačil výrazně na ceny nájmu. Lidé se ale čím dál více adaptují jednak na výši úrokových sazeb hypoték, ale i na cenu vlastnického bydlení,“ říká Michal Hrbatý, CEO UlovDomov.cz, která se stará o 4000 nemovitostí v hodnotě přes 28 miliard Kč. „Na ceny nájmu tak přestal být výraznější tlak a ve druhém kvartálu se ustálily,“ líčí Hrbatý s tím, že situace ale není ve všech městech stejná. Ve 3. čtvrtletí vstoupí do hry navíc poptávka studentů, čeká se tedy spíše mírné zvednutí cen.

Hodnota indexu UlovDomov.cz se pohybovala od 1,3 do 2,1. U bytů 2+kk v Praze a Brně a 3+kk v Olomouci ukázal index za 2. letošní čtvrtletí hodnotu 2,0. Hodnota říká, že platba za nájem vycházela zhruba 2krát méně než splátka úvěru bytu koupeného na úvěr. U bytu po rekonstrukci v dobrém stavu se cena za m<sup>2</sup> pohybovala v Praze kolem 145,5 tisíce korun a Brně kolem 114 tisíc korun. Splátka 90% hypotéky sjednané na 30 let při průměrné nabídkové úrokové sazbě 5,26 % (údaj za červen) ročně by u bytu o rozloze 60 m<sup>2</sup> vycházela kolem 43 tisíc korun v Praze a 34 tisíc korun v Brně. Pronájem v ceně kolem 22 170 korun v Praze resp. 17 490 korun v Brně by byl tedy stále výrazně nižší. Vlastní bydlení je podle indexu nejvýhodnější v Ostravě, kde se hodnoty pohybovaly od 1,3 do 1,5.

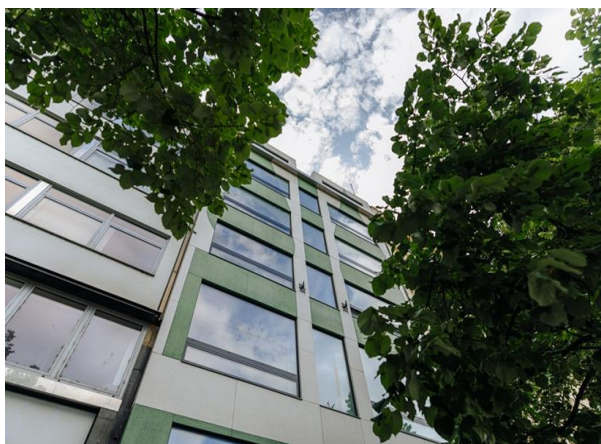
Celý článek čtěte [ZDE](#).

**Reklamní bannery  
již od 2 490 Kč!**



## Komerční nemovitosti

### V Praze se staví přes 200 tisíc m<sup>2</sup> kanceláří, letos bude dokončeno pouze 11 tisíc



V Praze je ve výstavbě 212 600 čtverečních metrů kancelářských prostor s plánovaným dokončením mezi lety 2025 a 2028, což představuje mezikvartální růst o 23 %. Z tohoto objemu má být letos dokončeno pouze 11 300 m<sup>2</sup>. Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci 2. čtvrtletí 3,94 milionu m<sup>2</sup>. Uvádí to Prague Research Forum (PRF), jehož členy PRF jsou CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills.

Nová nabídka ve 2. čtvrtletí 2025 v Praze zahrnovala dvě zrekonstruované budovy: NR7 (4500 m<sup>2</sup>) a VN62 (2100 m<sup>2</sup>), obě v Praze 1. Ve 2. čtvrtletí 2025 byla zahájena výstavba čtyř kancelářských projektů, z nichž se tři nacházejí v Praze 8: rekonstrukce Danube House (19 900 m<sup>2</sup>), novostavba Rohan City A2 pro sídlo Creditas (16 800 m<sup>2</sup>) a novostavba Vydrovka (6700 m<sup>2</sup>). Menší projekt River Bridge Office Hub (2700 m<sup>2</sup>) zahájil výstavbu v Praze 5.

„Rozmach výstavby nemovitostí určených k užívání vlastníky a první známky návratu spekulativní výstavby naznačují, že střednědobý až dlouhodobý výhled pro pražské kanceláře je pozitivní. Růst nájmu ve většině okrajových částí Prahy a výrazné zdražení nejvyšších nemovitostí naznačují, že rozdíl mezi nájemci u stávajících prémiových budov a nových projektů se bude zmenšovat. Nájemci si zároveň zvykají na vyšší cenovou hladinu, podobně jako na vyspělejších trzích. V krátkodobém horizontu by mělo nadále dominovat přejednání smluv, větší nájemci budou alespoň během tohoto nájemního cyklu nadále vyčkávat,” říká vedoucí kancelářského sektoru v CBRE Simon Orr.

Celková realizovaná poptávka, tažená transakcemi do vlastního užívání, dosáhla ve 2. čtvrtletí 2025 164 800 m<sup>2</sup>. To představuje mezikvartální růst o 87 % a meziroční pokles o 24 %. Nicméně ve 2. čtvrtletí 2024 byl zaznamenán vysoký objem poptávky díky jedné velké transakci o 75 000 m<sup>2</sup>. Ve 2. čtvrtletí dosáhla poptávka jednoho z nejvyšších kvartálních výsledků v historii pražského trhu.

Transakce do vlastnictví se realizovaly výhradně skrze předpronájmy. Po odečtení transakcí do vlastního užívání byla poptávka tažena přejednáním smluv, které se podílely na 52 % zbývajících hrubého pronájmu. Nové nájemní a expanze představovaly 47 %, zatímco podnájemní pouze 1 %. Čistá realizovaná poptávka činila 110 300 m<sup>2</sup>, z čehož 56 % tvořily transakce vlastního užívání. Nejvyšší hrubá poptávka byla ve 2. čtvrtletí v Praze 5 (39 %), následovaná Prahou 8 (26 %) a Prahou 4 (11 %).

Více čtěte [ZDE](#).

## Výstavba hal v ČR stoupla na 1,2 milionu m<sup>2</sup>, poptávka ale klesá



Na konci 2. čtvrtletí 2025 bylo v ČR ve výstavbě 1,179 milionu čtverečních metrů skladových a výrobních prostor. Tato hodnota představuje růst ve srovnání s předchozím čtvrtletím o 17 % a meziročně o 19 %. Obdobně jako v předchozím čtvrtletí přibližně 28 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Praze a Středočeském kraji, následuje Karlovarský kraj s podílem 24 %. Podíl spekulativní výstavby mezikvartálně vzrostl na 38 %. Ve 2. čtvrtletí 2025 byla zahájena

výstavba přibližně 269 600 m<sup>2</sup> průmyslových prostor, přičemž 58 % těchto prostor se začalo stavět spekulativně. Kromě toho se na trhu nachází dalších zhruba 556 800 m<sup>2</sup> ve stavu shell & core, které budou dokončeny až po zajištění nájemce. Oznamuje to Industrial Research Forum, jehož členy jsou CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield a iO Partners.

„V 2. čtvrtletí 2025 jsme na průmyslovém trhu zaznamenali jak růst neobsazenosti, tak pokles čisté i hrubé poptávky. Zároveň se také snížil objem nově zahájené výstavby. Tyto ukazatele signalizují další stagnaci trhu, poptávka se zpomaluje či se oddalují rozhodnutí o expanzi. Základní nájemné sice zůstávají na původních hodnotách, co se ale mění, je dosahované efektivní nájemné, kde se nájemcům daří vyjednávat vyšší pobídky. Zejména v lokalitách s vyšší neobsazeností či velkou nabídkou je pronajímatelé více stimulují. Zároveň však platí, že poptávka je nadále velmi solidní, jen se z různých důvodů posouvá v čase,“ říká vedoucí pronájmu průmyslových ploch a nákupních parků v C&W Jiří Kristek.

Celková nabídka moderních průmyslových prostor k pronájmu v ČR dosáhla 12,68 milionu m<sup>2</sup>. V 2. čtvrtletí 2025 bylo na trh bylo dodáno 131 600 m<sup>2</sup> nových skladových ploch v 7 průmyslových parcích. To představuje mezikvartální pokles o 38 %. V meziročním srovnání však nová výstavba vzrostla o 32 %. Největší dokončenou průmyslovou halou v 2. čtvrtletí 2025 byla nová hala v Logistic Centre Jihlava II (43 600 m<sup>2</sup>), která byla v době dokončení plně pronajata společností Bosch Powertrain. Druhým největším dokončeným projektem byla hala v Panattoni Park Chomutov North (41 100 m<sup>2</sup>), která byla v době dokončení pronajata výrobní firmou Thermofelx a dále logistickou společností HOPI. Třetím největším dokončeným projektem byla hala ve VGP Parku Ústí nad Labem City (18 800 m<sup>2</sup>), plně pronajata logistickou společností Mailstep.

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v 2. čtvrtletí 304 900 m<sup>2</sup>. To představuje pokles o 41 % oproti předchozímu čtvrtletí a meziroční pokles o 35 %. Podíl renegociací na celkové poptávce se snížil na 44 % oproti předchozímu kvartálu (62 %). Čistá poptávka činila 169 600 m<sup>2</sup>, což představovalo mezikvartální pokles o 13 % a meziroční propad o 47 %. Největší novou transakcí byl pronájem v parku P3 Lovosice Cargo o velikosti 43 500 m<sup>2</sup>, který uzavřela logistická společnost Yusen

Logistics. Druhá největší nově realizovaná transakce byla podepsána v CTPark Prague North, nezveřejněnou distribuční společností o velikosti 31 000 m<sup>2</sup>. Třetí největší transakcí byla renegociace v CTPark Modřice, kterou podepsala výrobní společnost IFE-CR na celkovou plochu 25 900 m<sup>2</sup>.

Na konci 2. čtvrtletí 2025 činila míra neobsazenosti v ČR 4 %, v meziročním srovnání vzrostla o 127 bazických bodů. Celkově bylo na konci června 2025 téměř 511 800 m<sup>2</sup> průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v Praze a Středočeském kraji se dlouhodobě pohybuje pod celostátním průměrem, na konci 2. čtvrtletí 2025 dosáhla 2,8 %. Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) bylo stabilní, pohybovalo se na 7 – 7,5 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nájemné následuje podobný vývoj, momentálně okolo 5,7 – 6,6 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,5 – 12,5 eur, obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,75 – 1 eur/m<sup>2</sup>/měsíc.

## Dopravní infrastruktura

### Dostavba dálnice D52 do Rakouska má být hotova kolem roku 2032



Dostavba dálnice D52 z Pohořelic ke hranici s Rakouskem získala kladné stanovisko v procesu posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Dálnice propojí ČR s rakouskou dálnicí A5. „Tento projekt nejen zlepší spojení mezi Brnem a Vídní, ale také přinese vyšší bezpečnost a komfort pro obyvatele regionu. Věřím, že se nám podaří dokončit tuto významnou stavbu kolem roku 2032,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

Dálnice D52 je součástí evropské dopravní sítě TEN-T a tvoří klíčové spojení mezi Brnem, Mikulovem a rakouskou Vídní. Nově posuzovaný úsek v délce 23,12 kilometru zahrnuje části Pohořelice – Nové Mlýny, přechod přes vodní nádrž Nové Mlýny a Nové Mlýny – státní hranice. V současnosti je v provozu pouze úsek Brno–Pohořelice.

„Díky navrženým opatřením, jako jsou ekodukty, vegetační úpravy nebo ochrana vodních zdrojů, bude možné realizovat projekt s respektem k přírodě i požadavkům obcí. Obě navrhované varianty vedoucí přes Nové Mlýny, tzn. samostatný násyp nebo estakáda přes horní nádrž, jsou z pohledu dopadů na okolní přírodu i lidské zdraví (hluk či znečištění ovzduší) proveditelné, bude tedy na ŘSD, jakou variantu zvolí,“ uvádí ministr životního prostředí Petr Hladík s tím, že EIA obsahuje 96 podmínek, které bude nutné dodržet.

„Vyslyšeli jsme výhrady obcí a veřejnosti a v podmínkách je zohlednili. Mezi ty hlavní patří třeba vybudování obchvatu kolem Pohořelic Nové vsi, vybudování protihlukových stěn, možné propojení obcí Perná a Dolní Dunajovice pod koridorem budoucí dálnice D52, ochrana vodního zdroje Nová Ves, toku Včelínek, dále vybudování čtyřmetrových zábran proti střetu a rušení světlem ptáků, netopýrů a dalších či ochrana evropsky významné lokality Mušovský luh,“ vyjmenovává Hladík. Trasa prochází chráněnými územími včetně CHKO Pálava a lokalit Natura 2000. Celá D52 bude například bez veřejného osvětlení, aby se předešlo světelnému znečištění.

„EIA umožní dvě varianty přechodu přes Nové Mlýny, což je klíčový krok pro pokračování přípravy a zahájení stavby. Po dokončení celé trasy D52 a jejím napojení na rakouskou A5 se cestovní doba mezi Brnem a Vídní zkrátí až o 30 minut. Řidiči se vyhnou průjezdům obcemi a získají komfortní a bezpečné spojení po celé trase. To je přínos nejen pro osobní dopravu, ale i pro mezinárodní přepravu zboží,“ komentuje generální ředitel Ředitelství silnic a dálnic Radek Mátl.

Celý článek čtěte [ZDE](#).

## Obchvat Běchovice – Úvaly má být hotov počátkem roku 2028 za 3,8 mld. Kč



Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD) začalo stavět 12,6 kilometru dlouhý obchvat pražských městských částí Běchovice, Újezd nad Lesy a města Úvaly. Jde o přeložku silnice I/12 přímo navazující na rozestavěný úsek D0 Běchovice – D1. Cena stavby, která vzešla z výběrového řízení, je 3,78 miliardy Kč bez DPH. Přeložka by se měla zprovoznit společně se zmíněným novým úsekem Pražského okruhu.

„Stavba přímo navazuje na úsek Pražského okruhu D0 Běchovice–D1, který se začal stavět loni. Díky této přeložce silnice I/12 zmizí zdoluhavý průjezd městskými částmi Praha-Běchovice, Újezd nad Lesy a městem Úvaly. Zároveň se odkloní všechna tranzitní, meziměstská a příměstská doprava na novou kapacitní komunikaci. Nová poloha silnice I/12 mimo zastavěné části umožňuje postavit i prostorově náročnější, čtyřpruhové, směrově dělené příčné uspořádání, které odpovídá nynějším a předpokládaným dopravním zatížením,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

K zajímavostem přeložky patří vysoký počet 6 mimoúrovňových křižovatek. Vynutil si to charakter území a očekávaný provoz. Na MÚK v Tuklatech přibude v budoucnu ještě rameno pro silnici II/101 směrem Jirny. Lokální zajímavostí je nadjezd polní cesty mezi Újezdem nad Lesy a Koloději, kde budou zábrany proti pádu z koně. Součástí stavby bude i drenážní systém, kdy drenáže pod silnicí I/12 budou dotovat vodu v Běchovickém potoce. Na přeložce vznikne také 6 mostů a 14 nadjezdů dlouhých dohromady 1,7 kilometru. Zhotovitel vybuduje i 596 metrů dlouhý protihlukový val, jenž ochrání zástavbu obce Květnice, část Na Ladech. Val bude vysoký až 8 metrů a v celé délce ho doplní protihluková stěna. Trasu už prozkoumali archeologové, objevili například stopy osídlení z doby bronzové, pohřebiště kultury lukostřelců. V hrobech našli hroty šípů, našly se i zbytky keramiky.

„Silnice I/12 prochází v tomto úseku téměř souvislou oboustrannou zástavbou a kromě tranzitní dopravy zajišťuje každodenní příměstské vztahy. Provoz je zde hustý a prakticky po celý den se tvoří kolony. Rychlou kapacitní komunikaci, která povede mimo zastavěná území, určitě přivítají jak lidé žijící v okolí nynější výpadovky na Kolín, tak ti, kteří tudy denně dojíždějí do Prahy. Stavba je naplánovaná na 30 měsíců, což směřuje k tomu, abychom ji na přelomu let 2027 a 2028 zprovoznili společně s novým úsekem Pražského okruhu,“ řekl generální ředitel ŘSD Radek Mátl.

Úsek Pražského okruhu z Běchovic k D1 dlouhý 12,6 kilometru začalo ŘSD stavět v prosinci 2024. Cena stavby vzešlá z výběrového řízení je 9,76 miliardy Kč bez DPH, práce by měly trvat do zprovoznění tři roky. Úsek bude šestipruhový, patří k nejvýznamnějším dopravním stavbám v ČR.

**Podrobnosti čtěte [ZDE](#).**

## D6 Žalmanov–Knínice bude hotova v roce 2027 za 2,16 mld. Kč s ptačími bariérami

Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD) začalo stavět 7 kilometrů dlouhý úsek dálnice D6 Žalmanov – Knínice v Karlovarském kraji. Nahradí nynější silnici I/6. Cena stavby, která vzešla z výběrového řízení, je 2,16 miliardy Kč bez DPH. Po nové dálnici, jejíž součástí budou i dva kilometry ochranných bariér proti ptactvu, by měli řidiči jezdit od listopadu 2027. Už letos v září zprovozní ŘSD téměř 15 kilometrů D6 ve středních Čechách, na konci roku 2,2 kilometru dálnice u Lubence.

„Úsek D6 Žalmanov – Knínice navazuje na stavbu úseku Knínice – Bošov, kterou jsme zahájili letos v březnu. Aktuálně stavíme více než 40 kilometrů dálnice D6. Právě D6 je jednou z dálnic, jejichž

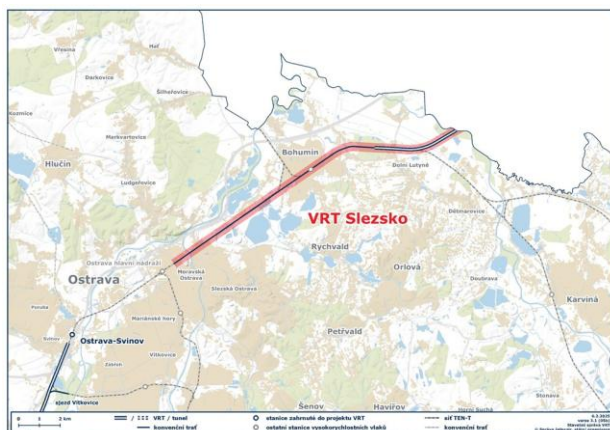
dostavba v posledních letech významně pokročila. Již za dva měsíce se mohou řidiči těšit na zprovoznění dvou zbývajících středočeských úseků u Hořoviček a Hořesedel v celkové délce téměř 15 kilometrů, tím dokončíme D6 ve Středočeském kraji. Děláme vše pro to, aby celá dálnice z Prahy do Karlových Varů byla hotová v roce 2028,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

Součástí stavby bude 6 mostů, dva nadjezdy a železniční most. Údolí Bochovského potoka překlene most dlouhý 211 metrů, jehož nosná konstrukce bude spojitá dvoutrámová z monolitického předpjatého betonu o pěti polích. Na dálnici vznikne i mimoúrovňová křižovatka Bochov, jejíž větve budou kilometr dlouhé. Úsek bude končit napojením na stavbu D6 Žalmanov – Olšová Vrata, která by měla začít v roce 2026. Zajímavostí je poměrně velký rozsah ochranných bariér proti ptactvu. Budou tři, dohromady dlouhé 1,8 kilometru. Stavba se nachází na okraji ptačí oblasti Doupovské hory, nejbližší zvláště chráněné území je přírodní památka Za Údrčím, asi 700 metrů od budoucí dálnice. Ptačí bariéra vysoká čtyři metry je navržena jako neprůhledná clona, dobře viditelná pro ptáky. Mezi ocelové sloupky se vloží dřevěné panely. Bariéry budou na pravé straně dálnice, poblíž rybníků.

„Dálnice především odvede dopravu z těsné blízkosti obcí, kudy nyní jezdí motoristé po silnici první třídy. Je to víc než 11 000 aut denně. Lidem v přilehlých obcích se výrazně uleví, zároveň se výrazně zvýší bezpečnost dopravy. Při organizaci prací bude nejnáročnější patrně konec stavby směrem na Karlovy Vary, kdy bude nutné složitě etapizovat výstavbu v místech, kde se dálnice napojí na silnici I/6. Zajímavostí je, že zhotovitel při stavbě využije namísto posypu drceným kamenivem vápennou suspenzi jako ochranu infiltračního postřiku. Tato technologie výrazně prodlužuje životnost vozovky. Dostavba dálnice D6 z Prahy do Karlových Varů je pro ŘSD prioritou, což je na rozestavěnosti této dálnice v posledních letech také vidět,“ líčí generální ředitel ŘSD Radek Mátl.

Více čtěte [ZDE](#)

## Rychlé spojení z Ostravy do Polska má projektanta za 218 mil. Kč



Správa železnic vybrala zhotovitele projektové dokumentace pro novou trať mezi Ostravou a hranicí s Polskem. Zakázku získala společnost, která nabídla nejnižší cenu 218 milionů korun, předpokládaná hodnota přitom činila téměř 270 milionů. Výstavba se plánuje v 30. letech.

Nová trať se v Dolní Lutyni odpojí od stávajícího železničního koridoru, odtud povede až ke státní hranici, kterou překoná po estakádě přes řeku Olši. Součástí projektu

je také posílení kapacity mezi Ostravou a Bohumínem, čímž trať plynule naváže na již připravované vysokorychlostní spojení z Prahy do Ostravy.

Projektant nyní zpracuje záměr projektu. Pro úsek Dolní Lutyně – státní hranice připraví také dokumentaci k posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) a projekt pro povolení stavby. První dokumenty by měly být hotové na jaře příštího roku. Práce provede Moravia Consult Olomouc

Trať s maximální rychlostí až 250 km/h bude sloužit především dálkové mezinárodní dopravě. Naváže na připravovanou polskou vysokorychlostní trať z Katovic. Po dokončení se cesta z Ostravy do Katovic zkrátí ze současných 100 na méně než 40 minut.

Vysokorychlostní tratě (VRT) jsou budoucností české železnice. S rychlostí až 320 km/h mají pomoci Česku k vybudování silnější ekonomiky, vyšší kvality života a zdravějšího životního prostředí. Kromě významné úspory času nabídnou nové ekonomické a technologické příležitosti, uvolní kapacitu stávajících tratí a oproti automobilové dopravě dosáhnou až 7krát menší spotřeby energie a emisí CO<sub>2</sub>. Více informací na [vrtky.cz](http://vrtky.cz).

## Investiční trh

### Stát počtvrté prodává Národní dům na Vinohradech, neslevil ze 684 mil. Kč



Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) vyhlásil počtvrté výběrové řízení s elektronickou aukcí na prodej Národního domu na Vinohradech, který patří mezi dominanty náměstí Míru v Praze. Minimální cena za tuto výjimečnou nemovitost již potřetí činí 684 milionů korun, původně požadoval 760 milionů Kč. Aukce bude zahájena 7. srpna 2025 ve 12 hodin a potrvá do 8. srpna 2025 do 12 hodin. Zájemce musí

do 6. srpna složit kauci 20 milionů korun.

ÚZSVM převzal Národní dům na Vinohradech na konci roku 2024 od Státního fondu kultury. Nejprve nemovitost v souladu se zákonem nabídl jiným státním institucím. Žádná z nich o budovu neprojevila zájem, a proto ÚZSVM hledá definitivního vlastníka ve výběrovém řízení. Aktuální kolo výběrového řízení s elektronickou aukcí je oproti předchozímu bez dorovnání ve prospěch hlavního města Prahy. Důvodem je, že odmítlo přímý prodej této nemovitosti za 684 milionů korun, což je částka, která odpovídá nejnižšímu podání v elektronické aukci.

Národní dům na Vinohradech byl postaven v letech 1893 až 1894 podle projektu architekta Antonína Turka. Novorenesanční budova má 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží. Nacházejí se v ní tři velké reprezentativní sály (Majakovského, Raisův a Společenský sál) a čtyři společenské salonky, dále také prodejní i kancelářské prostory. Od počátku byla tato výjimečná budova centrem společenského dění. V současnosti je Národní dům na Vinohradech, dříve známý například pod názvem Ústřední kulturní dům železničářů, využíván pro pořádání plesů a dalších společenských akcí.

Podrobnosti o elektronické aukci naleznete [zde](#).

## Zámek v pražském Veleslavíně je k mání za necelých 300 mil. Kč



Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) vyhlásil posedmé výběrové řízení s elektronickou aukcí na prodej areálu zámku Veleslavín v Praze 6. Minimální cena v tomto kole výběrového řízení s elektronickou aukcí zůstala 299 milionů korun, původně požadoval 580 milionů. Aukce bude zahájena 13. srpna 2025 a potrvá do 14. srpna 2025 do 10 hodin. Účastník musí do 12. srpna složit kauci 15 milionů korun.

Výběrové řízení s elektronickou aukcí bude bez možnosti dorovnání ve prospěch Městské části Praha 6 a hlavního města Prahy. Důvodem je, že oba subjekty odmítly přímý prodej areálu zámku Veleslavín za zmíněných 299 milionů korun. 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.

ÚZSVM převzal areál zámku Veleslavín od Ministerstva práce a sociálních věcí. Jde 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 3 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. V současnosti má areál ve výpůjčce Městská část Praha 6.

Podrobnosti o elektronické aukci jsou k dispozici [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*

## Český fond koupil letecké centrum u vídeňského letiště za 30 mil. eur



Investika realitní fond vstoupil na rakouský realitní trh, kde koupil od Propel Industrial Holding CAE letecké školící centrum ve Schwechatu poblíž vídeňského letiště za více než 30 milionů eur. Nemovitost má celkovou pronajímatelnou plochu 8077 čtverečních metrů, kterou tvoří prostory pro lehký průmysl s čistým provozem a administrativu. Projekt byl pro kanadskou společnost CAE postaven na míru.

Technologicky vyspělá budova slouží jako výcvikové středisko pro profesionální piloty na specializovaných leteckých trenažérech a poskytuje zázemí výcvikovému personálu. Při výstavbě byla použita dřevěná konstrukce, provoz řídí moderní BMS systém. LED osvětlení šetří spotřebu energie a využívat se budou také alternativní zdroje energie (fotovoltaické panely instalované na střeše). Zachytávaná dešťová voda se znovu využívá. K dispozici je parkoviště s 88 parkovacími místy a s nabíječkami pro elektromobily. Budova nyní prochází rakouskou environmentální certifikací ÖGNI Gold.

“Jde o naši první transakci na rakouském realitním trhu, který je vyspělý a velmi stabilní, a proto byl již delší dobu v našem hledáčku. Těší mě, že jsme pro náš realitní fond zajistili prémiovou nemovitost dlouhodobě pronajatou špičkovému nájemci. Stabilní příjem z nájemného této budovy přispěje k tvorbě cílového výnosu 4 až 6 procent ročně. Transakce předznamená náš další růst v Rakousku,” říká člen představenstva Investika investiční společnosti Jaroslav Kysela.

sky paper



**Zaváděcí ceny na reklamní bannery od 2 490 Kč!**

**Kaleidoskop****Stavbaře trápí dumpingové ceny, volají po změně systému veřejných zakázek**

Dumpingové (nereálně nízké) nabídky představují významný problém na trhu veřejných zakázek. Až dvě třetiny stavebních firem se s tímto jevem pravidelně setkávají. Hlavním motivem pro podhodnocování cen je podle 86 % respondentů snaha získat zakázku za každou cenu bez ohledu na reálné náklady. Vyplyvá to z průzkumu CEEC Research, do kterého se zapojilo 165 stavebních firem „Model hodnocení podle nejnižší ceny, který v Česku nadále dominuje, považuje většina firem za škodlivý. Snižuje to kvalitu staveb a stavební firmy se dožadují změn. Firmy se shodují na nutnosti systémových změn. Nejlépe v tom, aby zadavatelé povinně vyžadovali ekonomické zdůvodnění podezřelých nízkých nabídek a zavedení minimální hranice nákladů,“ říká ředitel CEEC Research Michal Vacek.

Abnormálně nízké nabídky deformují trh, 66 % stavebních firem uvedlo, že se s dumpingem v tenderech setkává opakovaně. Pětina firem výjimečně a pouze 8 % firem uvedlo, že tento problémem při veřejných zakázkách neregistruje. „Soutěžení na co nejnižší cenu je dávno překonané a škodlivé. Společnosti často nabízejí cenu, která jim nepokryje ani přímé náklady. Dochází tak k destrukci subdodavatelského řetězce, z již tak personálně poddimenzovaného stavebnictví odcházejí další lidi, protože je firmy nedokáží adekvátně zaplatit,“ líčí předseda představenstva Hochtief Tomáš Koranda.

Evropská komise opakovaně varuje, že takové nabídky mohou narušovat férovou soutěž a otevírat prostor pro nekalé praktiky. V některých zemích, jako jsou Itálie nebo Nizozemsko, je zadavatel povinen takovou nabídku vyloučit, pokud dodavatel neprokáže její reálnost. „Na evropské úrovni se stále více prosazuje tzv. hodnotový přístup, tedy způsob hodnocení, který neklade důraz výhradně na nejnižší cenu. Inspirací může být například metoda Best Value, která se osvědčila v některých státech západní Evropy a zohledňuje nejen cenu, ale i kvalitu, efektivitu a celkové náklady během životnosti stavby,“ upozorňuje generální ředitel Wienerberger. Kamil Jeřábek.

Podle 86 % firem je hlavním důvodem, proč někteří konkurenti podávají extrémně nízké cenové nabídky, snaha za každou cenu uspět v tendru – bez ohledu na skutečné náklady či dlouhodobou udržitelnost projektu. Podle 41 % dotázaných tento přístup výrazně degraduje kvalitu výstavby, dalších 45 % jej vnímá jako faktor, který ji alespoň částečně oslabuje. Výsledkem je tlak na zhotovitele, aby minimalizovali náklady – často na úkor použitých materiálů.

„V konečném důsledku nízká cena, která přináší stavebním firmám ztráty, neprospívá žádnému účastníkovi procesu výstavby, a kvalitě prováděného díla ze všeho nejméně. Soukromí investoři to začínají chápat ve stále větší míře a namísto nesmyslně nízké ceny hledají pro svůj stavební záměr skutečného a osvědčeného partnera, s kterým pak spolupracují často i opakovaně,“ míní jednatel společnosti Swietelsky stavební Jiří Kozel.

Více než tři čtvrtiny stavebních firem (76 %) se shodují, že zadavatelé veřejných zakázek by měli mít povinnost vyžadovat ekonomické zdůvodnění u nabídek, které se výrazně pohybují pod cenovou hladinou ostatních. Takové opatření by podle firem přispělo k větší transparentnosti, spravedlivějšímu soutěžnímu prostředí a eliminaci účastníků s dumpingovými cenami. Dále by stavební firmy uvítaly změnu přístupu k hodnocení veřejných zakázek. Více než polovina z nich (53 %) považuje za nejvhodnější model hodnocení podle ekonomické výhodnosti, tedy kombinace ceny a kvality.

Dalších 42 % firem preferuje vícekritériální přístup, který by zohledňoval například reference a zkušenosti dodavatele – tedy prvky, které přímo ovlivňují spolehlivost, výsledek i dlouhodobou hodnotu projektu. „Z našeho pohledu tlak na nejnižší cenu ve veřejných zakázkách často vede k omezení prostoru pro kvalitní a inovativní řešení, zejména v oblasti měření a správy budov. V praxi se stává, že jsou preferována levnější, ale méně efektivní řešení, která v delším horizontu přinášejí vyšší provozní náklady a nemusí splňovat všechny legislativní požadavky,“ dodala ředitelka ista ČR Jana Machková.

Téměř polovina stavebních firem (49 %) podporuje zavedení minimální hranice nákladů, pod kterou by nabídku v rámci výběrového řízení nebylo možné akceptovat. Dalších 42 % by podobný mechanismus uvítalo alespoň u vybraných typů zakázek, kde je riziko podhodnocení obzvláště vysoké. Tzv. floor pricing se již využívá v některých evropských zemích – například v Belgii nebo Itálii. „Nejedná se jenom o veřejné zakázky ale o zakázky celkem. Kvůli poklesu poptávky je velký tlak na cenu a my v zájmu zachování objemu prací přistupujeme na nižší ceny a samozřejmě ne všechno je pokryto zlepšením produktivity,“ uzavírá jednatel Tyros Loading Systems CZ Ivo Luňák.

## Regiony

### Revitalizace památkově chráněného chebského nádraží má stát 690 mil. Kč



Správa železnic hledá zhotovitele stavby, který na památkově chráněném objektu nádraží v Chebu ze 60. let minulého století obnoví fasádu i interiéry, řada historických prvků získá původní podobu. Předpokládané celkové náklady dosahují 691 milionů korun. Zahájení prací se plánuje na začátku příštího roku, potrvají dva roky.

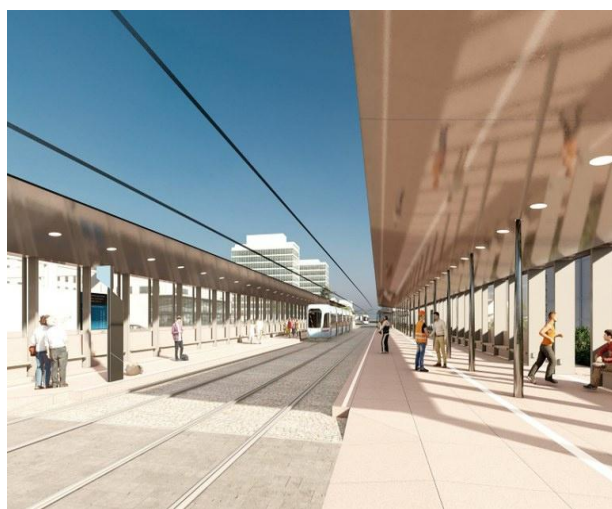
Rekonstrukcí projde sedmipodlažní budova z roku 1962, která nahradila původní nádraží zničené za druhé světové války.

Památkově chráněný objekt má délku 136 metrů. Jeho interiér zdobí řada uměleckých prvků, jako jsou mozaiky, vitráže nebo skleněné stěny. O jejich obnovu se postarají zkušení restaurátoři.

Stavbaři zrenovují fasádu a obklady, dále vymění okna a dveře. Cestující ocení přehledný informační systém a zrekonstruované toalety. Přibudou také nové kancelářské místnosti a obchody. Odbavovací hale se vrátí reprezentativní vzhled, přispěje k tomu i opětovné osazení historických hodin a dobových mobiliářů. Ve druhém podlaží bude k dispozici zasedací místnost umožňující výhled do odbavovací haly. V nejvyšším poschodí vznikne multifunkční prostor s vyhlídkou na město.

Díky stavbě se sníží energetická náročnost budovy, na její střeše se nainstalují fotovoltaické panely. Pro cestující přibudou nová místa k parkování, a to i díky parkovacímu domu na severním konci nádražní budovy. Realizace stavby je navržena na spolufinancování EU z nástroje Just Transition Mechanism (JTM).

## Rekonstrukce náměstí Republiky v Ostravě přijde na 314 milionů korun



Dlouho očekávaná proměna nevábně vyhlížejícího dopravního uzlu náměstí Republiky v Ostravě v přívětivý a moderní dopravní terminál právě odstartovala. Stavební práce výrazně změní jak tramvajovou trať nebo podobu zastávek, tak bezprostřední okolí, včetně přilehlých podchodů. Náklady dosahují 314 milionů korun a podělí se o ně město Ostrava, dopravní podnik a Správa silnic Moravskoslezského kraje.

Rekonstrukce klíčového dopravního bodu je rozvržena do tří etap. První, která již začala,

se zaměří na přestavbu tramvajové trati, nástupišť, podchodů a přilehlé silniční komunikace. Stavební práce v dalších etapách budou pokračovat v roce 2026. Rekonstrukce náměstí Republiky kromě zvelebení celého prostoru přinese vyšší komfort a plynulejší přestupy díky prodlouženým nástupištím a modernizaci kolejové infrastruktury.

Průběžně aktualizované informace o dopravní situaci, související s revitalizací náměstí Republiky, jsou dostupné na [webu Dopravního podniku Ostrava, ve zvláštní sekci](https://www.dpostrava.cz/zvlastni-sekce).