

**Téma****V kancelářském developmentu v Praze  
skončilo období spekulativní výstavby**

Za tři čtvrtletí 2020 přibylo na pražském realitním trhu přes 140 000 čtverečních metrů kancelářských ploch. Oproti minulému roku jde o 35% nárůst. Zahájeny byly nové projekty, přestože vlivem koronavirové pandemie se snížila poptávka nájemců. Aktuálně je v Praze neobsazeno 7,2 % moderních kanceláří, což odpovídá 267 300 m<sup>2</sup> ploch. Roste však i nabídka podpronájmů, které v oficiální evidenci volných ploch nefigurují. Dle analýzy BNP Paribas Real Estate by se mohlo jednat okolo 80 000 m<sup>2</sup> ploch.

Banky jsou při financování nových kancelářských projektů nyní obezřetnější, vyžadují vyšší míru předpronájmů a také větší podíl vlastního kapitálu než před pandemií. Tím skončilo období spekulativní výstavby bez zajištěných nájemců. V minulosti byly banky ochotny udělat výjimku v případě některých prémiových lokalit, nyní však požadují minimální obsazenost u všech projektů bez rozdílu. „Informace o zastavení projektu z důvodu pandemie Covid-19 jsme dosud nezaznamenali. Setkáváme se spíše s posunutím termínu dokončení projektů, většinou o 1 až 2

**Home nebo office?**

Vážené čtenářky a čtenáři,

kancelářský trh přešlapuje na místě a rozhlíží se, kam se vydat. Výstavba se sice nezastavila, některé projekty již však kvůli koronavirové pandemii posouvají své dokončení. Přibývá totiž zájemců o tzv. podpronájmů, tedy obsazení stávajících zbytných prostor větších společností, které přecházejí z části na home office. Financující banky zpřísnily podmínky, takže zřejmě (alespoň na nějaký čas) odzvonilo spekulativní výstavbě.

Požehnáním je mít zaručeného klienta, jako je například zahájená výstavba sídla Nejvyššího kontrolního úřadu.

Zatímní poměrně krátké zkušenosti s prací z domova se různí, někdo si to pochvaluje, v jiných případech firmy hlásí pokles výkonů. Jde ale pouze o zvyk, než si dotyční dosyta vychutnají pohodlí domova a až jim to zevšední, vrhnou se opět do práce. Teď píší i trochu z vlastní zkušenosti...

Petr Bayer, šéfredaktor



kvartály," říká vedoucí oddělení pronájmu kanceláří BNP Paribas Real Estate Lena Popova.

Ve 3. čtvrtletí začala výstavba sídla Nejvyššího kontrolního úřadu v areálu bývalého holešovického pivovaru, administrativní budovy Florenc Gate nebo části rozsáhlého projektu Smíchov City, kde má do konce roku 2025 vzniknout 128 000 m<sup>2</sup> administrativní plochy.

Mezi budovy dokončené patřily AFI City 1 v Praze 8 o ploše 17 300 m<sup>2</sup> nebo The Flow Building na Václavském náměstí (14 830 m<sup>2</sup>). Do konce roku by mělo v Praze přibýt přes 21 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor a v dalších čtvrtletích to podle predikcí bude několikanásobně více.

**Celý článek čtěte na** <https://www.skypaper.cz/novinky/vkancelarskem-developmentu-v-praze-skoncilo-obdobi-spekulativni-vystavb/>

## V Ostravě-Mošnově vyroste nový kombinovaný terminál za půl miliardy



Společnost Ostrava Airport Multimodal Park, s.r.o., vypsala výběrové řízení na výstavbu nového terminálu kombinované dopavy v Ostravě – Mošnově. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje přibližně 586,6 milionu korun. Práce mají trvat 10 měsíců. Informuje o tom Věstník veřejných zakázek. Předmětem veřejné zakázky je výstavba terminálu kombinované dopavy Ostrava - Mošnov s veřejným přístupem bimodální silnice - železnice. Jediným kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena. Lhůta pro doručení nabídek byla stanovena do 14. prosince 2020. Projekt má být spolufinancován EU z Operačního programu Doprava.

Multimodální logistické centrum je situováno u mezinárodního Letiště Leoše Janáčka Ostrava v Průmyslové zóně Mošnov s přímým napojením na dálniční a železniční síť na celkové ploše 520 000 m<sup>2</sup>. Po dokončení výstavby bude nájemcům k dispozici 234 000 m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch v několika objektech se železniční vlečkou vedoucí přímo k halám.

Součástí areálu bude železniční kontejnerový terminál se strategickým umístěním na plánované "Nové hedvábné stezce", který bude ve středoevropském měřítku unikátní svou velikostí a maximální kapacitou překládky 1600 TEU/den.

## Rezidenční trh

### V Praze se staví 14 450 bytů, nejvíce za 10 let



V Praze se staví celkem 137 developerských rezidenčních projektů se 14 450 byty. Meziročně se zvýšil počet aktuálních projektů o 3 % a počet bytových jednotek vznikajících v těchto projektech vzrostl téměř o 9 % z 13 293. Dá se očekávat, že v letech 2020, 2021 a 2022 bude v Praze dokončeno okolo 5,5 - 6 tisíc bytů za rok. V nejnovější analýze to uvádí Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR).

„Letos zažíváme nejintenzivnější výstavbu za posledních 10 let, což je samozřejmě dobrá zpráva. Ceny bytů ovšem neklesají a občané musí na byt šetřit průměrně 12 let (aniž by utráceli za cokoli jiného). Proto nutně potřebujeme nový stavební zákon, který půjde mimo jiné naproti dostupnému bydlení a zrychlení procesů v budoucí výstavbě,“ říká ředitel IPR Ondřej Boháč.

Z celkového počtu nově vznikajících 14 450 bytových jednotek jich byla třetina neprodaná a zájemci o nové bydlení tak mohli v září 2020 vybírat bezmála ze 4,8 tisíc volných bytů, což představovalo nejvyšší objem od roku 2011. V září 2020 přitom dosahovala v aktuálních developerských projektech průměrná nabídková cena volného bytu 95 904 Kč za m<sup>2</sup> celkové plochy bytu. V září 2020 stál volný nový byt průměrně 8,455 milionu Kč, což je zhruba o 1 milion Kč více oproti roku 2019.

Nejvýznamnější oblast výstavby bytových domů, stejně jako v loňském roce, byla Praha 5 s 20 aktuálními developerskými projekty a 2270 byty. Značný objem výstavby v září 2020 byl rovněž na území Prahy 8 (17 projektů s 1610 byty) a Prahy 9 (13 projektů s 1536 byty).

Analýzu si lze detailně prostudovat zde: <https://bit.ly/analyzadeveloperskychprojektu>

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



## Ceny nových bytů v Praze meziročně vzrostly o 7 %, mezikvartálně o 1,8 %



Cenový růst nových bytů na pražském trhu se stále nezastavil, průměrná cena v nabídkách developerů na konci 3. čtvrtletí vzrostla na 108 474 korun za čtvereční metr. Představuje to meziroční růst o 7,02 %. Za průměrný 55metrový byt zájemce zaplatí 5,97 milionu Kč, o 391 tisíc korun více než před rokem. Vyplývá to ze statistik společnosti Ekospol.

Zdražování nových bytů ale zpomaluje. V porovnání s 2. čtvrtletím letošního roku ceny

nabízených nových bytů vzrostly o 1,78 %, což u vzorového 55metrového bytu představuje 105 tisíc Kč. Průměrná cena prodaného bytu se na konci 3. čtvrtletí dostala na 105 922 Kč za m<sup>2</sup>, o 1617 Kč více než o 3 měsíce dříve. „Z ceníků developerů vždy nejrychleji zmizí ty nejlevnější byty, proto je takový rozdíl mezi průměrnou cenou nabízeného a prodaného bytu. Očekávám, že trend se v následujících měsících ještě prohloubí, protože v cenících zůstanou předražené neprodejné ležáky, kterých přibývá. Podle našich statistik jich už jsou skoro tři stovky,“ říká generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Více čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/ceny-novych-bytu-v-praze-mezirocne-vzrostly-o-7-mezikvartalne-o-18/>

## Bytové výstavbě dominují střední Čechy a jižní Morava, nejméně se staví na Karlovarsku



Středočeský kraj dominuje bytové výstavbě i v letošním roce, za devět měsíců se v něm podle Českého statistického úřadu začalo stavět 4028 nových bytů. Druhé místo drží jižní Morava, která s 3172 zahájenými byty se dostala před Prahu (3109 zahájených bytů). V hlavním městě se ale stále staví nejvíce bytů ve větších rezidenčních projektech, v regionech převažují rodinné domy.

Praha dlouhodobě doplácí na zdoluhavý

proces povolování nových staveb a nedostatek stavebních pozemků kvůli zastaralému a neaktualizovanému územnímu plánu. Kvůli tomu se bytová výstavba přesouvá do středočeských obcí,

které se v posledních letech výrazně rozrostly. Naopak nejméně nových bytů se staví dlouhodobě na Karlovarsku, kde ČSÚ letos eviduje jen 464 zahájených bytů. Málo nových bytů vzniká také na Liberecku (739 bytů) a Ústecku (856 bytů).

„Zatímco v hlavním městě převažuje výstavby bytových domů, ve všech ostatních krajích se staví nové byty hlavně v rámci rodinných domů. Jasně je to vidět například ve Středočeském kraji, kde 3556 nových bytů začaly firmy stavět v rodinných domech, a jen 458 bytů bylo zahájeno v rámci bytových komplexů. V Praze je poměr opačný – 2798 nových bytů připadá na bytové domy a 303 na rodinné domy,“ říká generální ředitel Ekospolu Evžen Korec.

Jde přitom o dlouhodobý trend, jak ukazuje statistika dokončených bytů. Průběžné první místo v počtu dokončených bytů v nových projektech od začátku letošního roku patří Středočeskému kraji, kde firmy v rámci nové výstavby dokončily 4927 bytů. Druhá je s 3065 dokončenými byty Praha a třetí Jihomoravský kraj (2055 bytů). Poslední je opět Karlovarský kraj s 351 dokončenými byty.

**Podrobnosti čtete na <https://www.skypaper.cz/novinky/bytove-vystavbe-dominuji-stredni-cechy-a-jizni-morava-nejmene-se-sta/>**

## Mint Investments získala multifunkční projekt v Brně za půl miliardy



Skupina Mint Investments získala projekt Mint Living Brno Campus za více než 500 milionů korun. Zahrnuje 120 převážně malometrážních bytů a také kancelářské a maloobchodní prostory o celkové ploše 3500 čtverečních metrů, které jsou téměř pronajaty. „Brno je díky koncentraci technologických firem jednou z nejdynamičtěji se rozvíjejících ekonomických aglomerací ve střední Evropě. Jsme přesvědčeni, že brněnský rezidenční trh

má předpoklady k dalšímu růstu. I přes pandemii ceny nových bytů dále rostou a ceny nájemního bydlení zůstaly od začátku roku v porovnání s centrem Prahy velmi stabilní,“ říká partner Mint Investments Radim Bajgar.

Projekt byl vložen do veřejného fondu, který bude zahrnovat především novostavby nájemních bytových domů s nejméně stovkou bytů, které jsou už při projektování a výstavbě plánovány právě pro nájemní bydlení. Fond jedná s developery, kteří by v českých městech stavěli projekty na míru – jak z hlediska skladby bytů, tak i jejich velikosti.

„Věříme, že příští rok od investorů získáme do podfondu nejméně půl miliardy korun a zrealizujeme dvě až tři nové akvizice,“ líčí Bajgar s tím, že v dalších letech by podfond mohl vybrat i výrazně více peněz, pokud bude situace v ekonomice příznivá. „V dlouhodobém výhledu nás zajímají nejen česká ekonomicky silná krajská a okresní města, ale i metropole sousedních států střední Evropy,“ přibližuje.

Stejně jako všechny další budoucí bytové domy pod značkou Mint Living nabídne i komplex Mint Living Brno Campus nájemníkům vedle kompletně zařízených bytů i řadu doplňkových služeb, mj. čištění oděvů, úklid, hlídání dětí nebo domácích zvířat. Komunikace s nájemníky bude probíhat přes webovou platformu Mint Living.

## Dopravní infrastruktura

### Železniční most v Ústí nad Labem čeká celková rekonstrukce



Správa železnic vypisuje zakázku na rekonstrukci mostu, který se nachází na trati mezi stanicemi Ústí nad Labem - Střekov a Ústí nad Labem západ. Jejím předmětem je kromě zpracování záměru projektu také příprava dokumentací pro vydání společného povolení, provádění stavby a výkon autorského dozoru. Aktuální odhad celkových investičních nákladů dosahuje 82,6 milionu Kč.

Most převádí jednokolejnou trať přes řeku

Labe a Žižkovu ulici, která je přivaděčem k dálnici D8. Realizace stavby se předpokládá koncem roku 2022. Hlavním cílem je kompletní rekonstrukce mostu, při které dojde ke zvýšení jeho zatížitelnosti, přechodnosti a tím i k vyšší bezpečnosti železniční dopravy. Projekt předpokládá výměnu za novou nosnou konstrukci s průběžným kolejovým ložem na nové/sanované spodní stavbě na základě posouzení statiky a stability opěr mostu.

### Oprava trati mezi Hustopečemi a Šakvicemi přijde na 1,6 mld. Kč, skončí v lednu

Modernizace trati mezi Hustopečemi u Brna a Šakvicemi míří do finále. Projekt zahrnující rekonstrukci obou stanic, elektrizaci trati mezi nimi, instalaci nového sdělovacího a zabezpečovacího zařízení a zvýšení zabezpečení přejezdů Správa železnic stavebně dokončí příští rok v lednu. S plným obnovením provozu se přitom počítá už od nového jízdního řádu, tedy od poloviny prosince. Předpokládané celkové investiční náklady stavby dosahují 1,6 miliardy korun.

V uplynulých měsících se hlavní stavební práce přesunuly z Hustopečí do Šakvic, kde mimo jiné vzniká nový podchod. Ten zajistí bezbariérový přístup na všechna nástupiště a zároveň vytvoří kratší a bezpečnější cestu pro veřejnost směrem od autobusového terminálu. Dál se pracuje také na nástupištích, zabezpečovacím zařízení a železničním svršku, kde se práce soustředí v liché kolejové skupině. V té sudé již probíhá zkušební provoz.



Ve stanici Hustopeče u Brna vznikla dvě bezbariérově přístupná nástupiště a přístřešky pro cestující. Na přání města je dominantní barvou stanice oranžová, která odkazuje na městskou vlajku. Na nádraží dojde ještě k instalaci nového informačního a orientačního systému. Úpravami prochází také výpravní budova v souvislosti s umístěním nových technologií.

Cílem stavby je zajistit kvalitnější a rychlejší dopravu až do centra moravské metropole. Technické parametry trati umožní zkrácení jízdní doby z Hustopečič do Brna na zhruba 35 minut. Skutečný čas ovšem bude záležet na jízdních vlastnostech vozidel a počtu zastavení daného spoje. Jihomoravský kraj počítá s nasazením moderních výkonných vozových jednotek nejpozději v roce 2023/2024. Zároveň plánuje koncepci dopravy na předmětném úseku, kdy bude upřesňovat obslužnost jednotlivých zastávek konkrétními spoji. Tato dvě opatření budou ve výsledku určovat zkrácení dojezdových časů až na plánovanou půlhodinu.

Realizace stavby je spolufinancována fondem EU v rámci Operačního programu Doprava (OPD). Národní financování zajišťuje Státní fond dopravní infrastruktury.

## Kaleidoskop

### Stát prodal za 2 roky v elektronických aukcích nemovitosti za půl miliardy



Zájemci o nepotřebný státní majetek mohou již dva roky v elektronickém aukčním systému Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) nakupovat nemovitosti. Od 1. listopadu 2018 do 31. října 2020 proběhlo 1092 výběrových řízení s elektronickou aukcí, z nichž stát získal téměř 490 milionů korun.

„Online prodej nemovitostí je pro veřejnost atraktivní, i díky elektronickým aukcím

se nám daří prodávat nepotřebný státní majetek a ke konci října jsme do státního rozpočtu odvedli 1,24 miliardy korun. První státní elektronický aukční systém nabízí veřejnosti nejen možnost nakupovat z domova, ale také kontrolovat průběh i výsledky všech aukcí,“ uvedla generální ředitelka ÚZSVM Kateřina Arajmu. „Od června loňského roku zájemci naleznou všechny nabídky od státních institucí na našem webu [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz), a odpadá jim tak zdlouhavé vyhledávání nabídek na stovkách webových stránek státních institucí,“ dodala.

Stát nabízí majetek, jako jsou nevyužívané průmyslové areály, kancelářské budovy, byty, chaty nebo různé druhy pozemků. Za nejvyšší částku se dosud prodal areál bývalého zahradnictví o rozloze 1,5 hektaru v Plzni na Doubravce, který je vhodný i k bytové výstavbě. Nový majitel získal areál za 39,9

milionu korun. ÚZSVM se dále v elektronické aukci podařilo prodat za 19,9 milionu korun areál bývalého vysílacího střediska v obci Stěžery, který v minulosti sloužil i jako rušička vysílání rádia Svobodná Evropa. Nového vlastníka získalo také bývalé plicní sanatorium v Kostelci nad Černými lesy, které bylo prodáno za více než 18 milionů korun.

Nejvyšší nárůst ceny, a to o více než 4,5 milionu korun, doposud zaznamenal ÚZSVM při prodeji rekreačního areálu ve Studnicích u Rokytna ležící v srdci Žďárských vrchů, kdy se vyvolávací cena 3,564 milionu korun vyšplhala na konečných 8,1 milionu Kč. O 4,5 milionu korun vzrostla také cena při prodeji areálu bývalé sušičky chmele v Žatci, který byl prodán za 14 milionů korun. Úspěšný byl také prodej pozemků v Praze - Dejvicích na okraji přírodního parku Šárka – Lysolaje. Minimální cena 5,5 milionu korun se zvýšila o 4,4 milionu korun.

Nejvíce účastníků, a to celkem 52, přilákala aukce na prodej pozemku v Hřensku, který slouží jako parkovací plocha. V jiném případě se o chatku ležící v chatové kolonii Višňovka v Řitce v elektronické aukci utkalo 28 zájemců. Dalších 23 zájemců se zapojilo do aukce na prodej rekreační chaty u Mydlovarského rybníka v blízkosti města Zliv.

Na webových stránkách [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz) nabízí ÚZSVM v současné době veřejnosti k prodeji v elektronické aukci například dvě krásná neobarokní rodinná sídla významných ústeckých továrníků a podnikatelů, a to Schichtovu vilu za 19,15 milionu korun a Hönigovu vilu za 10,704 milionu Kč. Na nového majitele také čeká mezonetový byt o velikosti 4+kk s výhledem na hrad Špilberk v Brně-Veverí za 9,85 milionu Kč.

---

## Přípravy úložiště radioaktivního odpadu už stály téměř dvě miliardy, trvají 23 let



Nejvyšší kontrolní úřad prověřil hospodaření Správy úložišť radioaktivních odpadů (SÚRAO) v letech 2014 až 2019. Zaměřil se i na přípravu vybudování hlubinného úložiště radioaktivního odpadu. Příprava probíhá již více než 23 let a SÚRAO na ni dosud vynaložila přes 1,8 miliardy korun. Stále se totiž posouvá termín, do kdy se má vybrat lokalita. Důvodem odkladů je i nesouhlas dotčených obcí a také to, že dosud neexistuje zákon,

kteřý by upravoval jejich zapojení do výběru lokality pro úložiště. V hospodaření s majetkem státu u SÚRAO kontroloři žádné vážné chyby nezjistili.

Původně se měly vytipovat pro úložiště radioaktivního odpadu dvě možné lokality do roku 2015. Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) postupně několikrát posunulo tento termín až na rok 2022. Finální lokalita by se měla vybrat do roku 2025 a hlubinné úložiště by mělo vzniknout do roku 2065.



V době kontroly NKÚ bylo navrženo již 9 lokalit. V lednu 2019 mělo MPO zúžit výběr na čtyři a předložit jej vládě ke schválení. To se do doby ukončení kontroly ale nestalo. SÚRAO přitom na výběr těchto lokalit vynaložila téměř 566 milionů Kč. Podle MPO nebyl pro rozhodnutí dostatek dat a podkladů. Dalším důvodem byl i nesouhlas dotčených obcí s výstavbou úložiště.

Na to, že se zatím nepodařilo lokalitu pro úložiště vybrat, má vliv i to, že dosud neexistuje zákon, který by upravoval zapojení obcí a jejich občanů do výběru této lokality. Cílem zákona by mělo být zajistit zájem obcí, posílit jejich postavení a určit jejich roli při výběru lokality hlubinného úložiště. Návrh věcného záměru zákona mělo MPO vládě předložit v roce 2019, došlo k tomu ale až v květnu letošního roku.

Navíc měla SÚRAO v letech 2014 až 2017 naplánovány úkoly pro přípravu úložiště jen obecně, bez konkrétních kroků na každý rok. Neměla ani časový a finanční plán pro jednotlivé úkoly. Na tento nedostatek přitom NKÚ upozornil už v roce 2009. Vláda pak uložila MPO a SÚRAO, aby zjednaly nápravu.

Neustálé posouvání termínu pro výběr úložiště, s tím spojené náklady na nové výzkumné práce a chybějící konkrétní činnosti v plánech výzkumu a vývoje SÚRAO znamenají podle NKÚ riziko, že ve výsledku zaplatí stát za přípravu úložiště radioaktivního odpadu víc, než by musel.

**Celý článek čtěte na <https://www.skypaper.cz/novinky/pripravy-uloziste-radioaktivniho-odpadu-uz-staly-temer-dve-miliardy/>**

---

## Regiony

### V Říčanech vyroste nová pasivní škola za více než 300 milionů Kč



Město Říčany vyhlásilo výběrové řízení na výstavbu nové základní školy v pasivním standardu na Komenského náměstí. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje přibližně 327,9 milionu korun. Práce mají trvat 26 měsíců. Oznamuje to Věstník veřejných zakázek.

Stavba představuje objekt budovy školy a tělocvičny spojené podzemním krčkem a podzemní parkoviště. Nadzemní část bude tvořit dřevostavba, podzemní část monolit železobetonové

konstrukce. Jedná se o vodostavební konstrukci, tzv. bílou vanu. Projekt zahrnuje zelené retenčně vegetační střechy, vytápění plynovými kotly, vzduchotechniku, vodovodní přípojku, dešťovou kanalizaci a splaškovou kanalizační přípojku, plynovodní přípojku, výsadbu vegetace, terénní úpravy. Kapacita školy bude činit přibližně 540 žáků v 18 kmenových třídách.

Jediným kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena, nabídky lze podávat do 4. ledna 2021. Projekt má být spolufinancován EU v programu Podpora vybraných projektů rozvoje výukových kapacit základního vzdělávání zřizovaného obcemi a dobrovolnými svazky obcí.

## Rekonstrukce kolejí univerzity ve Zlíně přesáhne 100 milionů Kč



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně vyhlásila výběrové řízení na rekonstrukci a modernizaci objektu U7. Předpokládaná hodnota zakázky dosahuje 112 milionů korun. Práce mají trvat přibližně 17 měsíců. Informuje o tom Věstník veřejných zakázek.

Jedná se o celkovou rekonstrukci a modernizaci objektu vysokoškolské koleje. Stavba zahrnuje přístavbu komunikačního prostoru (výtah a požární únikové schodiště),

kteřá je v úrovni nad stávající střechou napojena na nástavbu na střeše stávajícího objektu.

Jediným kritériem pro výběr dodavatele je nejnižší cena. Termín pro podání nabídek byl stanoven do 11. prosince 2020.

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

*Benjamin Franklin*