

# Ostravsko: realitní trh v bezvětrí



Author: Vítězslav Fejfar | Published: 10.03.2009

Obecně je od roku 1995 za základní hybný motor trhu s realitami v ČR považována menší či větší dostupnost hypoték. Jejich význam se drasticky změnil se vstupem země do EU a dnešní hypotéky již s těmi „předunijními“ nemají nic společného - počínaje touto dekádou se dostupnost hypotečních úvěrů výrazně zvyšovala. Od roku 2001 Česko prožívalo obrovský boom hypoték, banky půjčovaly prakticky na cokoli. A podobně to vypadalo i v obchodní oblasti: kdekdo prodával kdeco. To mělo za následek prudký a často přehnaný růst cen nemovitostí. Období let 2004 - 2007 také bylo ve znamení vysoce konkurenčního bankovního trhu a boje o klienty zejména v rezidenčním segmentu. Taková byla situace až do loňska v celé České republice, samozřejmě s tím, že v Praze byly popisované jevy nejmarkantnější, zatímco mimo metropoli měly slabší intenzitu. Na Ostravsku ovšem realitní trh kráčel jinou cestou.

## Pád koruny a povodně - předzvěst krize

Rok 1997 se nesl ve znamení útoku finančních trhů na českou korunu, která začala oslabovat, což u řady lidí vyvolalo paniku. Již v tomto momentu by se mohlo hovořit o jakési předzvěsti krize na ostravském trhu realit. Zdrucující úder mu potom zasadily ničivé povodně v roce 2000. „Na Ostravsku se s realitami prakticky přestalo obchodovat a zároveň prudce vzrostl zájem o pronájmy. Kurz koruny byl tehdy takový, že výnosy z velkých projektů rozhodně nemohly investory uspokojit. Ostravsko se tak dostalo do realitní krize, která trvala do roku 2006. Rozvoj obchodu s nemovitostmi na severu Moravy nastartoval až příchod automobilky Hyundai do Nošovic,“ vysvětloval Ivo Gavlas z aukční a realitní agentury Gavlas na nedávné diskusní snídani Stavebního fóra, která se věnovala právě minulosti i budoucnosti ostravského realitního trhu.

Kromě dostupnosti hypoték a v našich poměrech gigantické korejské investice pomohla ostravský realitní trh rozvíjet i předpokládaná změna výše DPH. Naopak - a trochu překvapivě - však podle odborníků nikdy tamější trh netrpěl vysokou nezaměstnaností a s ní spjatou slabší koupěschopností obyvatel. Ostrava se přesto stala v letech 2004-2008 „nejlevnějším“ městem v ČR. Mohl za to i nízký objem obchodů s rezidenčními objekty, které byly odrazem masové privatizace městských rezidenčních objektů - v důsledku toho byla potřeba bydlení nejen v Ostravě, ale i v celém regionu do značné míry sanována.

## Na krizi s realistickým myšlením

V současné době může být inspirací pro český trh nemovitostí vývoj na akciových trzích. Mezi nimi řada odborníků vidí jakousi paralelu. „Důležitá je i zahraniční zkušenost. Je třeba vnímat, co a s jakou razancí se k nám přenáší. Nemáme předpoklady pro to, aby se nám trh s nemovitostmi nějak zhroutil. Je ale třeba být výrazně obezřetný. Například klíčoví developéři své projekty dnes redukuje,“ tvrdí Pavel Kühn z České

spořitelny. Podle něj je v chodu celá řada projektů, zrozených v období boomu, jejich počet ale neodpovídá reálným potřebám a možnostem trhu. Dnes je proto situace v porovnání s minulostí zcela jiná a je možné říci, že všichni aktéři trhu - developéři, banky i potenciální kupci bytů - vstupují do stejných rizik. To by mělo vést k všeobecnému vystřízlivění a podle P. Kühna právě tato změna myšlení by mohla být cestou z krize. Jeho názory potvrzuje i Petr Handl ze společnosti RPG Real Estate: „Nemáme problémové projekty, přesto musíme leccos přehodnocovat. Pokud budeme chtít nový projekt, tak jedině životaschopný. Nechceme, aby po nás v Ostravě zůstala další díra v zemi.“



### Limit rozvoje: energie

I kdyby se realitní trh na Ostravsku opět rozběhl na nedávné vyšší obrátky, dříve či později narazí na bariéry, které jeho rozvoj budou brzdit. S jedním limitujícím faktorem je podle všeho nutno počítat nejméně po následující tři roky. Řeč je o nedostatku elektrické energie. V diskusích o rozvoji a nových projektech se často zapomíná na skutečnost, že energetické kapacity regionu jsou už dnes vytěžovány na maximum. „Chybí nám rozvodové soustavy a přenosové sítě,“ upozorňuje P. Handl. Někdejší „ocelové“ srdce republiky, jehož energetická soustava kdysi odpovídala koncentraci těžkého průmyslu v celém regionu, dnes tak trochu paradoxně trpí energetickým deficitem. Nemělo by to ale - v rámci developerských časových dimenzí - trvat dlouho. „Vytváříme silný tlak na realizaci plánovaných energetických projektů. Pokud vše půjde hladce, měl by region mít dostatek energie na konci roku 2011. Ostrava má tak v současné době jakýsi timeout k nadechnutí a k přípravě nových projektů,“ říká Jan Dvořák z ostravského magistrátu.

Rozvojovým plánům a investičním příležitostem v roce 2009 pro změnu v Plzeňském kraji se bude věnovat diskusní setkání Stavebního fóra, které se uskuteční pod záštitou paní Milady Emmerové, hejtmanky Plzeňského kraje, a ve spolupráci s Asociací PPP ve středu 25.3. v hotelu angelo Pilsen. Diskuse se zaměří na investiční aktivity v Plzeňském kraji, na evropské projekty města Plzně, možnosti PPP projektů a další plány rozvoje regionu. Více informací o programu a on-line přihlašovaci formulář naleznete na [webu diskusí](#).

# Stavební forum

