

Glosář Daniela Římana: Karolina kvete, centrum Ostravy upadá



Author: Daniel Říman | Published: 25.05.2012

Zatím největší obchodní a zábavní centrum na Ostravsku - Forum Nová Karolina - bylo slavnostně otevřeno letos 22. března. I když stavba začala před čtyřmi lety, zahájení provozu se kvůli hospodářské krizi o dva roky posunulo, zato nyní nabírá tempo. V tomto roce by na Karolině měla být dokončena ještě I. etapa bytových domů - Rezidence Nová Karolina - a snad i administrativní komplex Nová Karolina Park.

Nové obchodní centrum tvoří 15 obřích kostek propojených tak, že vytvářejí působivý vnitřní prostor s mnoha schodišti, průhledy a prosklenou střechou - celkem jde o 58 000 metrů čtverečních obchodní plochy, která je už z 95 % obsazena. Za velmi pozitivní považují skutečnost, že Karolina do Ostravy přitáhla nové značky - Starbucks, Burger King, Air Bank či Cinema City. Není to samozřejmě jediný přínos mamutího projektu. Vznikla také nová ulice Jantarová, velmi působivá je i lávka pro pěší, která spojuje autobusové a vlakové nádraží s obchodním centrem. Vznikly samozřejmě také nové pracovní příležitosti a je třeba zmínit i to nejpodstatnější - město se zbavilo obřího brownfieldu se značnou ekologickou zátěží. Zdálo by se, že vše je naprosto skvělé, jenomže...

Karolina - příliš silná konkurence

Centrum Ostravy ve své podstatě upadá. Na Masarykově náměstí, na ulicích Nádražní a 28. října, což byly donedávna nejlukrativnější ostravské adresy, dnes nalezneme desítky volných komerčních prostor, nejčastěji s cedulí, která oznamuje přestěhování právě do OC Forum Nová Karolina.

Takto vzniklé volné prostory je pochopitelně třeba znovu pronajmout - jistě dobrá zpráva pro realitní společnosti, ale horší pro samotné majitele těchto nemovitostí. Je totiž jisté, že noví nájemníci nebudou ochotni platit takové nájemné, jaké platili ti předchozí, jimiž byli ty nejbonitnější firmy - mobilní operátoři, banky či prémiové značky. Další ztráty majitelům těchto nemovitostí generuje doba, kdy mají prostory prázdné - najít dnes v Ostravě seriózního nájemce není jednoduché. Z pohledu výnosů a atraktivity tedy určitě dojde i k poklesu cen těchto nemovitostí. Proto lze s jistou nadsázkou říci, že peníze se přesunuly z kapes vlastníků nemovitostí, město Ostravu nevyjímaje, do kapsy nadnárodního developera.

Bytů i kanceláří přebývá

Podobná situace se takřka určitě bude opakovat i po dokončení bytového komplexu Rezidence Nová Karolina. Ten by měl nabídnout až 270 bytových jednotek. To způsobí ještě větší převis nabídky nad poptávkou a logicky pokles cen „ostatních“ ostravských bytů, zejména novostaveb. To bude pro trh o to tíživější, že Ostravská brána, Hladnovská Vyhlídka, Vítězná, Atrium Slezská i další developerské rezidenční projekty ještě nejsou vyprodány.

A aby špatných zpráv nebylo málo - na nic pěkného se v souvislosti s Karolinou nemohou těšit ani majitelé kancelářských budov. Administrativní komplex totiž bude i na Karolině (Nová Karolina Park) a jistě bude zase představovat konkurenci více než silnou. Přitom nové kancelářské objekty Ostravy sice nezejí prázdnotou, ale rozhodně v nich není těsno. Orchard Ostrava a známá „zelená“ Nordica jsou pronajaty z 80 %, respektive 50 %. Přitom Orchard v dohledné době přijde o významného nájemce, společnost Tieto, pro nějž se staví v centru Ostravy budova Tieto Towers. Projekt se původně jmenoval IQ Ostrava Office Park a měl být hotov již v roce 2009. Developerská firma CTP však stavbu odložila kvůli hospodářské krizi a opět odstartovala až loni, kdy získala jako nájemce právě firmu Tieto. Ta dala přednost projektu CTP před Nordicou i objektem Nová Karolina Park od Passerinvest Group.

Další kancelářská konkurence navíc vyrostle na Nádražní ulici, kde RPG rekonstruuje velkou budovu, která se uvolnila po společnosti AWT. Jedinou dobrou zvěstí pro ostravský kancelářský trh je tedy snad jenom záměr společnosti OKIN rozšířit svůj pronájem v budově Nordica.

Zkrátka - Karolina je pro všechny segmenty ostravského realitního trhu, s výjimkou „industriálu“, konkurencí hodně těžké váhy. A teprve čas ukáže, jak se situace vyvine. Stejně jako odpověď na otázku, zdali se někdejší brownfield Karolina stane novým centrem města - nebo centrum zůstane tam, kde bylo odjakživa a kde může těžit z historie i tradic.

Autor je ředitelem realitní kanceláře STING Commerce.

25.05.2012 08:00, Daniel Říman