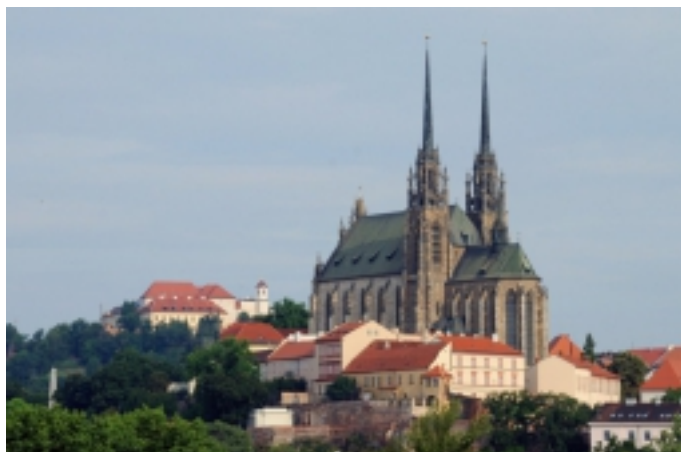


Rezidenční Brno: slunečno, ale místy polojasno



Author: Petr Bým | Published: 19.11.2014

Počátkem 90. let se mělo za to, že Brno bude - po hlavním městě - ve všech ohledech dvojkou, a to včetně realitního trhu, respektive intenzity developmentu. Tyto úvahy se přitom opíraly hlavně o předpokládanou synergii v teritoriálním trojúhelníku, jehož jedním vrcholem - vedle Vídně a Bratislavy - měla být právě moravská metropole.

Ukázalo se ovšem, že tato prognóza v realitě tak úplně nefunguje, a pozornost realitního sektoru se přesunula do Ostravy. Tady byla zjevná téměř univerzální potřeba regenerace a revitalizace, přilákala také nemálo zdrojů - a v pozitivních prognózách se opět počítalo i s teritoriálním faktorem, v tomto případě příslušností Ostravska do silně industriálního regionu Slezska. Nenaplnily se ale ani tyto naděje. Recese slibně se rozvíjející výstavbu včetně projektu Nová Karolina citelně postihla a aktuálně je pro realitní sektor Moravskoslezský kraj jen málo atraktivní lokalitou. I proto se jeho pozornost v posledních letech opět obrátila k Brnu. Přesto ale brněnský realitní trh i dnes je jen zlomkem pražského. Ve sféře rezidencí jde obratem i kvantitou o desetinu, v kancelářském segmentu o zhruba šestinu (dnes má Brno 460 000 moderních kancelářských ploch oproti bezmála 3 milionům „čtverců“ v Praze).

Brno vs. Praha

Za prvních deset měsíců letošního roku se v Brně, které má dnes v porovnání s Prahou populaci přibližně třetinovou, prodalo 677 nových bytů. „Odhadujeme, že prodej do konce roku dosáhne 800 jednotek. To bude představovat obrat kolem dvou miliard korun,“ říká Alexej Veselý ze společnosti Trikaya. Ta je v Brně nejspíš největším rezidenčním developerem, v tomto ohledu je Brno doménou lokálních firem. V souladu se svou pozicí na trhu Trikaya pečlivě sleduje jeho vývoj. Podle jejích statistik je nyní v Brně k mání 789 bytových novostaveb, jejichž průměrná cena činí 2,8 mil. Kč, průměrná výměra 64 metrů čtverečních a prodávají se v průměrné ceně 43 900 Kč za metr (vše bez DPH). Srovnatelné údaje o už realizovaných prodejkách za tento rok se přitom mnoho neliší, a to ani v ceně. Brněnské ceny nových bytů se přitom - na rozdíl od objemů prodeje - od těch pražských zase tolik neliší. Brněnských 50 000 Kč za metr (včetně DPH) nedělí od přibližně 60 000 Kč v Praze tak velká vzdálenost. Jinak ale českou a moravskou metropoli dělí příkop dosti hluboký. Nových bytů se v Praze nyní nabízí 7 000 a počítá se s tím, že roční prodeje dosáhnou někde k 5 500 jednotkám a tržby developerů se vyšplhají na 18 - 20 mld. Kč. Ovšem na druhé straně: Brno letos vykázalo takřka neuvěřitelný 60% nárůst odbytu (Praha jen 20 %) a za zmínku stojí i to, že brněnský trh dnes snad už mizející recese vůbec nezasáhla. Z pohledu developera: Brno sice není Praha, ale vůbec není marné. Tím spíše, že optimisté doufají, že obecné podmínky pro výstavbu se tady zlepší.

Pramen: Trikaya

Územní plánování po brněnsku

Jestliže v kvantitě výstavby českou a moravskou metropoli dělí rozdíl řádu, v oblasti územního plánování a povolování staveb si - zatím !?! - mohou podat ruce.

En détail to ilustrují nekonečné peripetie kolem přesunu hlavního brněnského nádraží města z centra do méně exponované lokality. Po doslova desetiletí trvající dramatické diskusi na sklonku minulé dekády Brno dospělo k rozhodnutí, ale odpůrcům se podařilo už nadvakrát - naposledy letos v říjnu - platné územní rozhodnutí zvrátit. Posun je sice patrný, na nutnosti přemístění se už shodují všichni, ovšem spor se nyní vede o to, zda půjde o lokalitu „pod Petrovem“ nebo „u řeky“, a není o nic méně urputný.

En gros to nevypadá o mnoho lépe. Město se zatím řídí územním plánem z roku 1994. Počátek devadesátých let a dnešek se ovšem v pohledu na problematiku územního rozvoje hodně liší, proto se po řadě drobnějších úprav stále platného dokumentu letos schválil celý „balík“ změn jak věcných, tak metodických. Jenže ten bude v dohledné době napaden soudně (pravděpodobně Stranou zelených - „Chceme, aby soud přezkoumal, zda je dokument v souladu se zákonem,“ řekl nedávno předseda brněnských zelených Martin Ander, podle nějž aktualizace územního plánu z roku 1994 nahrává developerům a některým majitelům pozemků), takže pro praxi bude jaksi suspendován.

Vedle toho se pracuje na novém územním plánu, jehož zadání vzniklo už v roce 2006. Práce na něm nicméně pokračují tempem u nás obvyklým, navíc se musí čekat, až budou hotovy zásady územního rozvoje pro celý Jihomoravský kraj. Sečteno: okamžik, kdy Brno bude mít k dispozici době odpovídající, závazné, platné a hlavně a především nezpochybnitelné podklady pro svůj urbanistický rozvoj, lze jen stěží odhadovat.

Už žádné další Kamechy!

Záměry nových radních (z komunálních voleb vzešla koalice ANO, SZ, KDU-ČSL a hnutí Žít Brno) v územně-plánovací oblasti a procesu povolování nové výstavby jsou nicméně chvályhodné: ustavit hlavního architekta města a do všeho vnést větší transparentnost, tedy i důkladnější veřejnou kontrolu a v rámci toho více využívat veřejných soutěží. Nová brněnská radnice také podle M. Andera stojí o rozsáhlejší bytovou výstavbu: „Kolik by mělo být každým rokem postaveno nových bytů, to vám přesně neřeknu, ale zhruba půjde o nízké jednotky tisícovek.“ Pro rezidenční development dobrá zpráva - dnešní výstavba nepředstavuje ani jednu tisícovku bytů. Nový zastupitel k této informaci ovšem na nedávném, semináři SF přidal ještě jednu: „Rezidenční výstavbu ale musíme povolovat jen tam, kde už je potřebná infrastruktura! Je to v souladu s naším záměrem stavět uvnitř města a zahušťovat ho tak. A také si nemůžeme dovolit opakování či množení problémů, jaké dnes řešíme v Kamechách!“ (Kamechy jsou nová brněnská čtvrť, která roste mezi Bystrcí a Žebětínem a kde má být takřka dva tisíce bytů. Už dnes tam žije několik tisícovek nových obyvatel, zápolí ovšem s naprosto nedostatečnou infrastrukturou, a to hlavně dopravní - neexistující spoje umocňuje nedostatek parkovacích míst.) Brno se snad hodlá inspirovat Prahou, přesněji řečeno aktivitami IPRu a novými stavebními předpisy, město tedy už neroztahovat do krajiny a naopak stavět v jeho intravilánu. Pro development to není tak špatná zpráva, nejasné ovšem je, kolik je ve vnitřním městě k dispozici vhodných pozemků a jak se budou vyvíjet jejich ceny. Stavět na zelené louce je také obecně levnější, což vzhledem ke kupní síle v regionu není rovněž zanedbatelná skutečnost. Martin Ander na zmíněné akci SF nevyloučil možnost infrastrukturní „výpomoci“ ze strany města, tedy její

dobudování v té či oné lokalitě, kde soukromý sektor bude chtít stavět. Zase určitě dobrá zpráva - Brno standardně na investice každým rokem věnuje nezanedbatelnou částku 2 - 3 miliard korun. Otázkou je, jaká bude politická vůle z veřejných zdrojů podpořit soukromé projekty. Nehledě na nutnost hradit četné dluhy z minulosti - třeba postavit tramvajovou linku do univerzitního kampusu a i do sídliště Kamechy. A konečně vyřešit letitý „nádražní“ problém.

Foto: Kubicek 007

19.11.2014 08:30, Petr Bým