

Glosář Daniela Římana: ostravské reality loni a letos



Author: Daniel Říman | Published: 30.01.2015

Výstavba Nové Karoliny, která měla pomoci oživení centra, tak zatím přispívá spíš k jeho vylidňování. Nemálo lukrativních nájemců - většinou z Nádražní ulice - se do Nové Karoliny přestěhovalo už dříve, odchod České spořitelny je další ranou pro centrum města. Prázdné jsou ve středu města četné budovy, třeba obchodní dům Ostravice, Hotel Palace i bývalá Union Banka. Nejvíce je toto „vyprázdňování“ centra vidět na ulici 28. října, a to v úseku od Masarykova náměstí k ostravskému divadlu. Většina z tamních „obyvatel“, obvykle obchodníků, našla nový domov také na Nové Karolině.

Nadějně vyhlídky

Velmi pozitivní je však podle mého názoru skutečnost, že do bývalé budovy ČS na náměstí Dr. Edvarda Beneše se na konci roku přestěhovaly městské úřady Moravské Ostravy a Přívozu. Budova tak získala zajímavého nájemce, který navíc podstatnou měrou zvýší frekvenci a pohyb osob právě v místech, kde to centrum potřebuje. Achillovou patou lokality tak zůstává již zmiňovaná část ulice 28. října od Masarykova náměstí k divadlu. Pokud by se podařilo zrekonstruovat a „zaldnit“ tento krátký úsek, došlo by k propojení centrálního náměstí s novou nákupní zónou a zcela by to změnilo charakter dnešního centra Ostravy.

V tomto roce také začne generální oprava ulice Nádražní - to podstatně zvýší atraktivitu této významné městské tepny. Tím spíše, že podle dostupných informací skupina Asental hledá efektivní využití bývalého hotelového domu Jindřich. Mělo by zde vzniknout více než 22 000 metrů čtverečních nových komerčních prostor, malometrážních bytů a seniorského bydlení se zdravotním střediskem. Doufám, že přes předpokládané vysoké náklady bude tento projekt realizován, což rozšíří, oživí a zatraktivní centrum města.

Bytů a kanceláří je dost, schází logistika

Realitní trh dnes jinak není v Ostravě příliš živý. Co se týče rezidenčních projektů, v tuto chvíli je viditelnější jen Residence Nová Karolina. Tady se nabízí k prodeji desítky bytů v ceně kolem 32 000 korun za metr čtvereční, když dva další větší projekty z poslední doby - Byty v parku společnosti Imos a Ostravská

brána firmy Metrostav Development - jsou víceméně vyprodány, v druhém z nich po výrazném snížení cen zbývá už jen pár bytů.

Oblast komerčních realit je trochu živější. Významnější kancelářské budovy - Nordica (Skanska), The Orchard (Red Group) a Nádražní 93 (Asental) - shodně hlásí 80% obsazenost, nájemce tak tedy hledá hlavně budova Nova Karolina Park, jejíž obsazenost odhaduji na 40 %. Patrný je zvýšený zájem investorů, zejména z Polska, o vhodné logistické plochy, tedy prostory pro skladování a lehkou výrobu. V tomto segmentu však Ostravsko dnes nemá potřebnou nabídku - třeba vyhledávaný a zjevně kvalitní CTPark je v současnosti plně obsazen. I tato okolnost dovoluje hodnotit současnou situaci na realitním trhu severomoravské metropole lehce pozitivně. Klíčovým problémem zůstává situace v centru města, snad se ho letos podaří alespoň v některých aspektech zmírnit.

Autor je obchodním ředitelem úseku komerčních nemovitostí RK Sting.

30.01.2015 08:14, Daniel Říman