

Glosář Daniela Římana: realitní Ostrava je v pohybu



Author: Daniel Říman | Published: 20.02.2013

Ostravica je sice památkově chráněná, ale moravskoslezskou metropoli hyzdí a její špatný technický stav ohrožuje veřejný provoz, obzvláště na tak frekventované křižovatce, na jaké se nachází. Nelze říci, že by neexistovaly snahy katastrofální situaci této pro Ostravu významné stavby řešit. Právě před pár dny skončila elektronická aukce celého souboru budov tohoto kdysi oblíbeného módního domu, bohužel bez vítěze. Do soutěže se totiž nikdo nepřihlásil. Proč? Hlavně kvůli vyvolávací ceně, která byla podle všeho přemrštěná. Bezmála 158 milionů korun rozhodně není adekvátní cena, která by odpovídala možnostem dnešního trhu. Zajímavá budova tak tedy bude chátrat dále. A k cestě z centra města na Karolinu bude nepochybně frekventovanější pohlednější trasa druhá, podél příjemné, velmi vkusně a nákladně zrekonstruované kavárny J&T Banka Café, což je někdejší známá Elektra.

Centrum v nové podobě

Pro ostravský realitní trh Ostravy je dobrou zprávou, že Masarykovo náměstí, samotné centrum města, po nekvalitní rekonstrukci, která postrádá nápad a invenci, novou situaci, která vznikla po zahájení provozu prvních objektů na Nové Karolině, víceméně úspěšně zvládlo. Někteří obchodníci sice obchodní prostory v centru města opustili a přestěhovali se, přesto při procházce po náměstí nenajdete mnoho prázdných a opuštěných obchodů. Ty, které před časem opuštěny byly, jsou nyní už zase obsazeny novými nájemci, když většinou jde o módní butiky, prodejny potravin, řeznictví a cukrárny.

Katastrofický scénář vylidněných a opuštěného centra, který se rýsoval ještě na sklonku minulého roku, se tak naštěstí nenaplnil. To je výsledkem zejména finančního kompromisu vlastníků nemovitostí, kterým se většinou podařilo pružně reagovat na nově vzniklou situaci. Nějaké prázdné obchody na Masarykově náměstí a v jeho okolí sice samozřejmě najdete, drtivá většina z nich je ovšem majetkem města. Zájem mezi obchodníky o ně není velký. To ale není dáno jejich slabou atraktivitou či nízkou kvalitou, ale problémy, které jsou s jejich tržní realizací spjaté. S ohledem na pomalost výběrových řízení, četné průtahy a obavy ze zmaření dlouho připravovaných kontraktů potenciální nájemci jednoznačně preferují soukromé objekty.

Karolina a ti druzí

Ostravští realitní makléři s napětím a mnoha, často rozporuplnými, očekáváními sledovali dopad otevření

obchodního a zábavního centra Forum Nová Karolina na celý lokální trh. Očekávalo se, že už první fáze výstavby nové čtvrti, kterou by pro Ostravu Karolina měla v budoucnu být, karty na trhu hodně zamíchá. Především dvěma už stávajícím obchodním komplexům, tedy Futuru a Avion Shopping Parku, přibyl velký konkurent. Vzhledem k tomu, že Nová Karolina se nachází nedaleko OC Futurum, předpokládalo se, že někteří obchodníci využijí nové příležitosti a přemístí své obchodní aktivity do Karoliny. Kupodivu se tak ale nestalo, na ostravském maloobchodním trhu dobře etablované Futurum nakonec kvůli stěhování do Nové Karoliny opustilo jen velmi málo nájemců.

Trochu překvapivě ale zájem o novou lokalitu projevilo poměrně hodně obchodníků-nájemců z druhého obchodního centra, tedy Avionu, ač je od Karoliny vzdáleno přes deset kilometrů. Zdá se ale, že většina těch, kteří se přestěhovali (a nešlo jen o rozšíření jejich působnosti), nyní tento svůj krok vyhodnocují s jistými rozpaky. Nová Karolina totiž svou stálou klientelu teprve hledá. Naplnění cílů investora si nepochybně vyžádá ještě nějaký čas, nemluvě o potřebě efektivního marketingu.

Spekulace na téma úspěšnosti či neúspěšnosti Nové Karoliny jsou tak zatím určitě předčasné. Skutečností ovšem je, že plánovaná výstavba dalšího obchodního centra, kterým má být hobby-market BAUHAUS, má nejistou budoucnost, což nepochybně reflektuje aktuální nejistou situaci. Ostravský realitní trh je díky Karolině ve viditelném pohybu a odhadovat směr jeho bližšího i vzdálenějšího vývoje není vůbec snadné.

Autor je ředitelem divize Commerce v realitní kanceláři Sting.

20.02.2013 08:00, Daniel Říman