Jihlava: realitní trh startuje

Author: SF / Petr Bým | Published: 12.09.2008

„Z hlediska obchodu s nemovitostmi má Jihlava značný potenciál," tvrdí Ladislav Douda z jihlavské filiálky realitního řetězce M&M reality. Ta zatím zaměstnává pět makléřů, ale jejich počet v brzké době hodlá podstatně zvýšit. Přítomnost sítě RE/MAX i aktivita řady dalších realitních kanceláří většinou regionálního záběru jeho slova do jisté míry potvrzují. A jak se s realitami na Horácku obchoduje? „Řekl bych, že nedůvěra k realitním kancelářím je tady ještě větší než jinde v Česku. Ale když už se zdejší lidé pro jejich služby rozhodnou, obvykle není problém – jako jinde – dojednat exkluzivní zastupování," odpovídá makléř Douda.

Skutečností ovšem je, že jihlavský realitní trh teprve v současnosti začíná dorůstat do standardních dimenzí. V Jihlavě ještě i v tuto chvíli chybí moderní maloobchodní centrum (zmíněný City Park zahajuje až v říjnu), v retailovém pelotonu měst s 50 000 a více obyvateli je v tomto ohledu nejspíš na posledním místě. Stejně tak ve městě schází kancelářské prostory třídy A. „K dispozici jsou spíše menší jednotky do sta čtverečních metrů, bez recepce a potřebného technického a sociálního zázemí," tvrdí Michaela Vyhňáková z konzultantské společnosti Labartt Properties. „V centru města kanceláře vůbec scházejí – pronajímatelé historických objektů dávají přednost obchodu a službám," komentuje L. Douda aktuální stav na jihlavském trhu administrativních prostor. Podle něj je vůbec celý realitní trh v Jihlavě charakteristický slabou nabídkou. S jedinou výjimkou.

Přehřátý rezidenční trh

„V minulosti i dnes se v Jihlavě bytová výstavba rozvíjí poměrně intenzívně. Ve městě působí řada menších

developerských společností a působí tu i jedna velká firma – Bouwfonds," vysvětluje architekt Tomáš Lakomý z odboru územního plánování jihlavského magistrátu. Lví podíl na slušné nabídce bytů na Jihlavsku má právě nizozemský Bouwfonds, který tady realizuje velkorysý projekt Na dolech. Ten představuje několik desítek rodinných domků a pak hlavně bytové domy, které celkem městu přinesou 390 bytových jednotek. Na sídlo s nevelkou a navíc zmenšující se populací (oficiální statistiky udávají pro současnost 51 tisíc, několik let nazpět to bylo 52 tisíc) je to zjevně dost. „Byty se příliš neprodávají," konstatuje L. Douda s tím, že poptávku limituje kupní síla: „Lidé dokonce žádají byty zanedbané, před rekonstrukcí, s tím, že si je dají do pořádku sami."

Skutečností je, že z hlediska průměrných výdělků Jihlava a Vysočina v rámci republiky spíše zaostávají. Měsíční mzdy se pohybují spíše pod úrovní 20 000 Kč a mimo Jihlavu nezřídka klesají hluboko pod ní, např. ve Žďáru nad Sázavou činí přibližně 16 000 Kč. Cena za metr čtvereční bytové plochy se zase v průměru pohybuje kolem 30 000 korun. A stejně jako jinde je za byty panelové nižší, zatímco za kvalitnější bydlení v starší zástavbě zase vyšší. Luxus se zatím na jihlavském rezidenčním trhu objevuje zřídkakdy. „Prvotřídní byty by se nepochybně daly vybudovat v historickém centru. Volné vhodné prostory ale obvykle obsadí obchody a provozovny služeb," říká L. Douda. Jeho slova potvrzuje i architekt Lakomý: „Jihlavské centrum je v rámci republiky výjimečné. Myslím, že málokde najdete tolik restaurací a obchodů ve vyšších patrech historických budov." Nejlepší prostory – parter – totiž promptně obsadili vietnamští obchodníci.

O luxusní rezidence by přitom zájem mohl být. Ve městě je hlavním zaměstnavatelem firma Bosch, jejíchž 5 000 pracovníků má vysoce nadprůměrné mzdy (pohybují se kolem 26 000 korun měsíčně, tedy i nad celorepublikovým a pražským průměrem). Výrobce vstřikovacích čerpadel je nepochybně hospodářským tahounem Jihlavy a celého regionu. Podle některých názorů ovšem někdy působí přesně opačným směrem – třeba právě vysoká úroveň mezd v jihlavské pobočce Bosch odrazuje menší a střední firmy, které jí v tomto ohledu nemohou konkurovat. V regionu je totiž víceméně plná zaměstnanost a všeobecně se pociťuje nedostatek kvalifikovaných pracovníků – a pro ty jsou mzdy i možnosti profesního růstu v nadnárodním koncernu pochopitelně velmi přitažlivé.

Zatím dva velké projekty

Vysočina má dvě velké stavební firmy – třešťskou společnost Podzimek a synové a jihlavskou PSJ. Druhá z nich je dnes aktivní i na poli developmentu. Právě na zmíněném semináři Stavebního fóra PSJ zveřejnila záměr výstavby administrativního komplexu Iglavia Park. „Krajské město zaznamenalo výrazný stavební rozvoj v oblasti průmyslových a skladových nemovitostí, maloobchodních prostor i na rezidenčním trhu, nicméně na trhu s moderními kancelářskými prostorami je situace neuspokojivá. Moderní administrativní budova s velkoplošnými prostorami umožňujícími flexibilní uspořádání, s

kvalitním technickým vybavením v Jihlavě chybí. Proto věříme, že Iglavia Park bude mít úspěch. Potvrzuje to jak tržní průzkum, který jsme si nechali zpracovat, tak i sám fakt, že již nyní evidujeme první zájemce o pronájem," osvětluje pozadí projektu Jiří Mutl z developerské divize PSJ.

Iglavia Park bude umístěn na městském silničním okruhu. Ve zvolené lokalitě už dnes stojí panelový věžák – sídlo PSJ, které bude jakýmsi centrálním bodem celého komplexu. Předpokládá se rozdělení projektu do několika etap v souladu s finančními možnostmi investora a situací na trhu nemovitostí, přičemž výstavba prvních budov má začít na jaře příštího roku. Iglavia Park, který je souborem několika nižších kancelářských budov a už zmíněné budovy výškové, po svém dokončení nabídne celkem 28 000 metrů čtverečních kancelářských ploch třídy A. Projekt je dílem studia Pelčák a partner, které je mimo jiné autorem již dokončeného komplexu Spielberk Office Centrum v Brně. Výši investic PSJ nezveřejnila, lze ji však odhadnout na 700 mil. Kč bez ceny, respektive nákladů na nákup potřebných pozemků.

Jestliže Jihlavě (latinsky Iglavia) budou moderní administrativní prostory ještě nějakou dobu scházet, deficit v oblasti moderních maloobchodních ploch bude přinejmenším výrazně snížen už v příštím měsíci. V říjnu se otevřou brány komplexu City Park Jihlava, za nímž stojí společnost PSJ Invest (s firmou PSJ ji spojuje pouze shoda jmen). Tady bude koupěchtivým Jihlavanům k dispozici 25 000 metrů čtverečních obchodních ploch (podle oznámení investora jsou už ze 100 % pronajaty), k tomu řada gastronomických provozů, multiplex a 850 parkovacích míst. Vedle toho také pět stovek nových pracovních míst.

City Park je umístěn na výsostně strategickém místě: na silničním obchvatu, při jižním okraji historického středu Jihlavy a jeho středověkých hradeb, jen pár desítek metrů od centrálního Masarykova náměstí. Nikoli překvapivě se v průběhu realizace projektu objevily i kritické hlasy, jimž tato skutečně těsná symbióza historické a moderní architektury nepřijde ideální. Určité obavy jsou i ze zahuštění automobilového provozu v celé lokalitě. Lze ale očekávat, že většina obyvatel Jihlavy i jejího okolí možnost pohodlného nákupu uvítá. Na úzké propojení staré a nové zástavby jsou koneckonců zvyklí. Střed renesančního, byť s modernizovanými fasádami, Masarykova náměstí už dlouhá desetiletí hyzdí „socialistický" Prior. Tato stavba je všeobecně považována za jeden z největších urbanistických hříchů komunistického režimu. Už v době svého vzniku jihlavský Prior vyvolal značnou nevoli veřejnosti. Vyvolává ji dodnes, ale ani nové poměry na věcech mnoho nezměnily. „Objekt je dnes v soukromém vlastnictví. To, že by se našly finanční prostředky na jeho odkup a následnou demolici, se v současnosti jeví jako zcela nereálné. Ostatně – na tomto místě už od středověku vždy stával špalíček budov. Náměstí je veliké, jedno z největších v Čechách i na Moravě, proto byla vždy jeho určitá část zastavěna. Výhledově se počítá s revitalizací celého prostoru náměstí, pak by snad ke slovu mohla přijít i nějaká vhodnější úprava – nemělo by se jednat pouze o kosmetickou úpravu fasády, ale o výraznější zásah: otevřít parter budovy do náměstí, tedy vytvořit víc vstupů, průchodů, pasáží a funkčních výloh," vysvětluje architekt Tomáš Lakomý z jihlavské radnice.

Dva první velké realitní projekty už tedy Jihlava má. Pro třetí i další se v krajském městě Vysočiny prostor nepochybně najde. Město už sice takřka žádné vlastní pozemky nabídnout nemůže, ale volné využitelné plochy mají soukromí majitelé. Pro plánování větších projektů je právě dnes ta nejpříhodnější doba. „Připravujeme nový územní plán města. Nyní jsme ve stadiu projednávání jeho základních záměrů v zastupitelstvu i s veřejností," říká architekt Lakomý.

Fotografie:

1. City Park leží v těsné blízkosti středových hradeb.
2. Prior na hlavním náměstí Jihlavy: socialistická a tržní ekonomika v historických kulisách.
3. Iglavia Park přinese Jihlavě první kanceláře třídy A.
4. Po svém dokončení Iglavia Park nabídne celkem 28 000 metrů čtverečních kancelářských ploch.

12.09.2008 13:31, SF / Petr Bým

Stavební fórum