

# Ústecko: končí život ve stínu?



Author: SF / Petr Bým | Published: 27.10.2008

Ústí nad Labem a celý Ústecký kraj se podle poslední cenové analýzy realitní kanceláře AAABYTY svým vývojem vymkl průměrným poměrům. Zatímco víceméně celá republika letos zaznamenává jen velmi mírný nárůst cen nebo dokonce stagnaci, ať už jde o byty, rodinné domy či pozemky, v Ústeckém kraji ceny nemovitostí za prvních devět měsíců letošního roku vzrostly - v průměru o deset procent. Podobně razantní růst vykazoval ústecký rezidenční trh i v předchozím roce. Na první pohled pozitivní signál, vzestup cen obvykle indikuje vysokou poptávku, a ta zase rostoucí příjmy obyvatel, který je zákonitě výsledkem růstu mezd a vysoké zaměstnanosti. Slovo „obvykle“ z předchozí věty ale pro Ústecko příliš neplatí.

Zatímco ústecký region vykázal růst cen rezidenčních realit v průměru o 10 %, přímo v Ústí nad Labem se zvýšily dokonce o 15 %. Platí to nejen pro nákupní ceny, ale i pro výši pronájmů. Výrazný vzestup cen bydlení na Ústecku ovšem není ani tak výsledkem nějakého boomu, jako spíše korekce cen, které jsou v celorepublikovém porovnání extrémně nízké. V některých ohledech jsou ceny některých nemovitostí až zarážející. Tak zatímco například v Praze se podle analýzy AAABYTY za „cihlový“ byt velikosti 2 + kk platily průměrně 3 mil. Kč, v Ústí to bylo pouhých 600 000 Kč, když i v druhém a třetím „nejlevnějším“ kraji - Českokobulevickém a Libereckém - tyto ceny činily 1,5, resp. 1,55 mil. Kč. Ústecká bytová láce je o to zarážející, že nabídka nových bytů je tady dosti slabá. Podle statistických údajů se v regionu ročně staví pouhé stovky bytů, když většinou jde o soukromou výstavbu. Developerských aktivit je jako šafránu a nejsou příliš rozsáhlé, třeba architektonicky zajímavý projekt Residence Chomutovka představuje pouhou dvacítku bytových jednotek. S tím souvisí i to, že nejnižší jsou na Ústecku i ceny pozemků. Za jeden čtvereční metr zasítované plochy určené k bytové výstavbě se v tomto regionu platí pouhých 800 Kč, jinde, a nejde jenom o metropoli, se ceny pohybují v rozpětí 2 000 - 3 000 Kč. Jisté vysvětlení tohoto stavu poskytují výsledky socioekonomické analýzy krajů a měst České republiky, sponzorované společností MasterCard.

## Ústecký outsider

Společnost MasterCard ve spolupráci s Vysokou školou ekonomickou v Praze, Sdružením CZECH TOP 100 a developerskou společností ECM, letos realizovala projekt Česká centra rozvoje. Díky němu je dnes k dispozici porovnání všech krajů a vybraných měst České republiky v oblasti socioekonomické úrovně. Komplexní metodika projektu hodnotila české kraje a města podle více než 40 ukazatelů. K těm mj. patřila kvalita pracovních sil, příliv zahraničních investic, stav středního a malého podnikání, dopravní infrastruktura, úroveň telekomunikací, ale také ochrana přírodního prostředí, síť školských a kulturních

zařízení či zařízení cestovního ruchu.

Zatímco první místo v tomto hodnocení mezi kraji obsadilo nikoli překvapivě hlavní město Praha s 91,08 indexními body, druhý se umístil Středočeský kraj (61,91 bodů) a na třetím místě se v těsném závěsu Plzeňský kraj (61,58 bodů), žebříček - a opět bez překvapení - uzavíraly kraje Moravskoslezský (54,34 bodů), Karlovarský (51,78 bodů) a Ústecký (51,06 bodů). Výsledky testování rozvojového potenciálu měst byly obdobné. Na špici Praha, Brno, ale také Ostrava, jakkoli je centrem jen nízko hodnoceného Moravskoslezského kraje, v závěru pelotonu „ústecké“ Teplice, které jen o málo předstihly Most a Děčín z téhož regionu (viz tabulka I a II).

## Naděje jménem Triangl

Sever Čech i Moravy dostal do nových poměrů po roce 1989 mnoho danajských darů, s jejichž dopady se vyrovnává dodnes. Těžební činností poničená krajina, více než slabá kvalita životního prostředí v důsledku extrémní koncentrace těžké průmyslové výroby, která především se stala objektem ekonomické konverze - toto a leccos dalšího (třeba výjimečně vysoký podíl panelových bytů na bytovém fondu či vysoký počet tzv. deprivovaných území se sociálně nepřizpůsobivým obyvatelstvem) Moravskoslezský kraj a Liberecko či Ústecko překonávají dodnes.

Pro severní Moravu se toužebně očekávaným katalyzátorem rozvoje stala nošovická průmyslová zóna a projekt automobilky Hyundai, který zjevně už nese ovoce. Něco podobného se na Ústecku čekalo od žatecké zóny Triangl, vybudované miliardovými náklady na místě někdejšího vojenského letiště. Po svém dokončení nabídla investorům 363 hektarů volných pozemků, kde by podle odhadů mohlo vzniknout až 13 000 pracovních míst. Ty na Ústecku také scházejí, v polovině tohoto roku, kdy v Praze byla míra nezaměstnanosti pod dvěma procenty a celostátně nedosahovala pěti procent, v tomto kraji činila 9,32 %, když republikovým rekordmanem byl jako obvykle Most s více než 12 % osob bez práce.

Triangl ovšem čeká na investory už několik let a zatím jejich příliv není nijak oslnivý. Dodnes v této zóně zakotvily jen dvě japonské firmy IPS Alpha a Hitachi, které tady vyrábějí elektronické komponenty a televizory. Obsadily jen asi čtvrtinu rozlohy zóny, což je samozřejmě trochu zklamání. Ale snad už se blýská na lepší časy. V létě oznámila záměr vybudovat v Trianglu obří logistické centrum americká společnost ProLogis a na obzoru snad jsou další investoři. „Ústecký kraj v současné době jedná s dalšími investory o vstupu do zóny Triangle, ať již přímo nebo prostřednictvím agentury CzechInvest,“ oznámil před časem Jan Sixta z ústeckého krajského úřadu.

Investičním příležitostí v Ústeckém kraji se bude věnovat diskusní setkání, které pořádá časopis Stavební fórum ve spolupráci s Asociací PPP dne 30.10.2008 v ústeckém hotelu Vladimír. Diskuse se zaměří na investiční aktivity v kraji a příležitosti v krajském městě, na integrovaný plán rozvoje a řešení problémů deprivovaných částí měst, na dopravní infrastrukturu a PPP projekty. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [www.stavebni-forum.cz/diskuse2008](http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2008).

### Tabulka 1:

#### Výsledné pořadí krajů (1)

|     |                      |       |
|-----|----------------------|-------|
| 1.  | Praha                | 91,08 |
| 2.  | Středočeský kraj     | 61,91 |
| 3.  | Plzeňský kraj        | 61,58 |
| -   |                      |       |
| 12. | Moravskoslezský kraj | 51,88 |
| 13. | Karlovarský kraj     | 49,44 |

14. Ústecký kraj 48,77

(1) Maximální hodnota indexu je 100 bodů.

Pramen: MasterCard česká centra rozvoje

**Tabulka 2:**

### **Výsledné pořadí měst (1)**

|     |                |       |
|-----|----------------|-------|
| 1.  | Praha          | 86,08 |
| 2.  | Brno           | 59,56 |
| 3.  | Ostrava        | 58,82 |
| -   |                |       |
| 10. | Ústí nad Labem | 40,04 |
| 17. | Děčín          | 28,17 |
| 18. | Most           | 28,07 |
| 24. | Teplice        | 23,76 |

Tabulka 2: Výsledné pořadí měst (1)

(1) Maximální hodnota indexu je 100 bodů.

Pramen: MasterCard česká centra rozvoje

---

27.10.2008 22:10, SF / Petr Bým