S výstavbou bytů roste cena

Tempo nové bytové výstavby ještě narostlo. V Olomouckém kraji se dostavělo 1 055 bytů, což je oproti prvnímu loňskému pololetí nárůst skoro o šedesát procent. Na Olomoucku evidovali statistici za první polovinu letošního roku 594 dokončených a 683 rozestavěných nových bytů.

ADAM FRITSCHER

Jedním z nových bytových projektů v Olomouci je Nová Sladovna u nádraží Olomouc-Nová Ulice. Foto: Adam Fritscher/Hanácké noviny

OLOMOUCKO

Výrazně se zvýšil především počet dokončených bytů v bytových domech. Podle odborníků na reality hýbe trhem s nemovitostmi především mohutná výstavba v rámci developerských projektů v Olomouci. I přes její nárůst však ceny neklesají, naopak stále mírně stoupají.

„Aktuálně je pohyb na realitním trhu značný. V řádu zhruba jednoho roku jsme zaznamenali obrovský nárůst nabídky v oblasti novostaveb. Tento jev ovlivňuje cenu starších nemovitostí, které šly v posledních letech prudce nahoru," potvrdil trend ředitel olomoucké realitní kanceláře Dachi Marek Novotný.

S jeho slovy souhlasí i zástupci dalších realitních kanceláří působících na Olomoucku. „V letech 2019 a 2020 bude jen v krajském městě dokončeno zhruba dva tisíce bytů, což je více než za posledních deset let dohromady. Zájem o byty přitom stále je, takže na trhu se to nijak negativně neprojevuje. Důvodem je kvalita života v Olomouci, zvyšující se kupní síla a s tím související investice do nemovitostí. Novým trendem je silný kupní potenciál bývalých studentů, kteří v Olomouci zůstávají po škole, a také to, že rodiče často kupují byt svým dětem, které tu teprve studovat budou," vysvětlil Tomáš Musil z vedení olomoucké společnosti Musil Reality.

Ceny stále mírně šplhají

Se zvyšující se nabídkou nových bytů by možná mnozí zájemci o vlastní bydlení očekávali postupný pokles cen, opak je ale pravdou. „Spekulace o významném propadu cen nemovitostí v Olomouci se vedou už nějakou dobu. Žádný prudký pokles jsme však prozatím nezaznamenali, a to jak v rámci developerských projektů, tak ‚secondhandových' nemovitostí," konstatovala realitní poradkyně RK Dachi Anna Opluštilová.

Podle ní je momentálně cítit, že někteří klienti a investoři vyčkávají a prodeje nejsou tak rychlé. „Na trhu jdou ceny ale stále vzhůru. Sice ne tou světelnou rychlostí jako přibližně před dvěma lety, přesto však pomalinku krok za krokem. U ‚secondhandových' nemovitostí nyní alespoň stagnují ceny panelových bytů, které narazily na strop. U developerských projektů probíhajících po etapách jde ale každá další etapa na trh s mírným navýšením ceny za metr čtverečný," řekla Opluštilová.

Trvající poptávka po nových bytech, dobrá ekonomická situace a rozumné úrokové sazby u hypoték jsou podle ředitele Hanácké realitní kanceláře Petra Korytara hlavními důvody, proč se ceny kolem 50 tisíc korun na metr čtverečný u standardních nových bytů drží již od loňského roku bez tendence klesat. „Otázkou ale je, jak dlouho ještě poptávka vydrží a ekonomice se bude dařit. Pak může mezi developery dojít k většímu konkurenčnímu boji, protože jejich hlavním zájmem je samozřejmě převážně volné kapacity obsadit," zhodnotil Korytar.

Developeři stupňují aktivitu

Podle údajů Českého statistického úřadu představovalo 1 214 zahájených bytů v prvním letošním pololetí v Olomouckého kraje meziroční nárůst o 160 bytů. Oproti loňsku je to o 15 procent více. Největší procentní nárůst sice zaznamenalo Jesenicko, v absolutních číslech to ovšem znamenalo pouze 41 nově budovaných bytů oproti pěti v první půlce loňského roku. Se stavbou nejvíce bytů se tradičně začalo na Olomoucku - většina z 683 chystaných bytových jednotek je zde soustředěna do nových bytových domů.

„V rámci Olomouce je výstavba developerských projektů doslova šokující. Většina jich má několik etap, ve kterých nacházíme stovky nově vybudovaných bytů. Poptávka ale pořád je. A to přesto, že projekty, které jsou v tuto chvíli dostupné a je možné je rezervovat, mají ve většině případů předpokládaný termín kolaudace až v roce 2021. Nicméně zájemci o bydlení obvykle nejsou zvyklí pracovat s tak velkým časovým předstihem Oproti tomu již stojící byty, i když vyžadující částečnou rekonstrukci, mají jednu obrovskou výhodu a to možnost nastěhování se v dohledné době," zmínil Marek Novotný.

V Olomouci se teď prodává velké množství projektů s výstavbou rozplánovanou do několika kroků. Lze tedy dobře zjistit, kdy, kolik a jaké byty půjdou na trh. I přesto se nedá úplně přesně říct, zda je v současnosti vhodnější nemovitosti kupovat, prodávat nebo s případnou transakcí počkat na lepší časy. „Záleží, o jakou nemovitost se jedná. Jestli jde o panelový byt, rodinný dům, novostavbu, developerský projekt těsně po kolaudaci nebo pozemek. Každý typ nemovitosti se v určitou chvíli nějak chová a odborník se zkušenostmi by měl být schopný alespoň částečně predikovat směr, kterým se určitá oblast bude v nejbližší době ubírat," podotkl Novotný.

Zahájené a dokončené byty podle druhu stavby v Olomouckém kraji a jeho okresechv 1. pololetí 2019. Zdroj: ČSÚ

	Byty		z toho					
	celkem	index 2019/2018	v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách"
	Zahájené byty							
Kraj celkem	**1 214**	**115,2**	**473**	**446**	**33**	**119**	**63**	**30**
v tom okresy:								
Jeseník	41	820,0	10	21	1	-	9	-
Olomouc	683	179,3	168	353	22	63	17	20
Prostějov	188	48,2	95	26	1	32	24	-
Přerov	143	114,4	92	14	6	20	2	9
Šumperk	159	103,9	108	32	3	4	11	1
	Dokončené byty (předběžné údaje)							
Kraj celkem	**1 055**	**157,7**	**485**	**432**	**12**	**60**	**25**	**41**
v tom okresy:								
Jeseník	51	268,4	15	-	-	8	12	16
Olomouc	594	174,7	231	346	5	-	4	8
Prostějov	161	93,1	96	29	4	21	7	4
Přerov	112	219,6	72	12	2	19	2	5
Šumperk	137	159,3	71	45	1	12	-	8

Editorial

Vážení čtenáři,
nejspíš jste také přes léto narazili na nejednu dopravní uzavírku nebo objížďku. Cesta v autě nebo v autobuse se většinou protáhne. Ale aspoň se ví, kudy jet. Nevybavuji si situaci, která by nabízela jinou cestu cyklistům, pokud se omezení dotklo jim určené stezky. O tom, jak je u nás vnímána cyklodoprava, mluví v rozhovoru Jaroslav Martinek. Titul národního koordinátora bere jako potvrzení toho, co dělá celý život. Přesvědčuje lidi s rozhodovací pravomocí, že je potřeba přemýšlet víc dopředu a nebát se velkých změn. Zároveň jim představuje ukázky dobré praxe. Často ze zahraničí, někdy dokonce z měst, kde měli podobnou výchozí pozici jako u nás, ale už jsou dál. Kromě toho žije stejně, jako přemýšlí.

Snaha o změnu ostatně bývá uvěřitelnější, když je za ní osobní příklad. Středoškolský učitel František Brauner říká, že tlumočit studentům znalosti je málo. Podstatné je říkat, jak na ně nahlížet, mluvit o nich. Klidně v hodinách chemie nebo biologie. Do výuku proto dává vždy něco navíc a zaslouženě za to získal třetí místo v soutěži Global Teacher Prize CR 2019. Zaslouženě tvrdím proto, jelikož když před 17 lety na školu nastoupil, byl jsem mezi prvními třídami, které učil. Už tehdy to bylo jiné.

Rozdíl byl i v podobě přestávek, nebyly chytré telefony. Místem, kde možná nebudou děti tolik svádět, je nová vřesovická základní škola. V takovém hravém prostředí se dá volný čas trávit všelijak. Škola má ovšem jeden mnohem významnější přínos. „Chtěli jsme, aby si děti ještě předtím, než půjdou do velké školy do Prostějova, k obci vybudovaly nějaký vztah. Jezdily se domů už jen vyspat, neměly tady ani kamarády," popsal starosta Josef Fica motiv k dřívějšímu obnovení výuky.

O všem se dočtete v tomto vydání.

Klidný začátek blížícího se podzimu vám přeje

Ondřej Zuntych, šéfredaktor

INZERCE