

Opava sází na nové byty. Jak rezidenční projekty mění tvář města?

22.7.2024 - | Agentura pro regionální rozvoj

Rozvoji bydlení v Moravskoslezském kraji se věnuje také regionální rozvojová agentura MSID. Ta mimo jiné obcím pomáhá s přípravou rozvojových ploch a zprostředkováním nabídky vůči investorům. V současnosti například probíhá příprava několika lokalit pro rozvoj rezidenčního bydlení v Kopřivnici ve spolupráci s místní samosprávou.

Pane Pírku, na trhu nemovitostí a investic se pohybujete už přes 25 let. Co Vás vedlo k rozhodnutí realizovat bytový komplex právě v Opavě?

Opava je pro mě srdeční záležitostí a jsem velkým patriotem. Vzhledem k nedostatku nových bytů ve městě jsem se rozhodl zrealizovat vlastní výstavbu bytových domů. V retrospektivě se to ukázalo jako dobrá cesta.

To jistě ano. Cesta to ale nebyla jednoduchá. Kolaudovali jste v pandemických letech 2020 a 2021. Jaké hlavní výzvy jste museli překonat během realizace projektu, zejména v kontextu pandemie?

Pandemie přinesla mnoho komplikací. Projekt začal v roce 2016 a původním záměrem bylo postavit jen 2 až 3 bytové domy. Nakonec jsme od města museli odkoupit větší pozemek a postavili jsme 8 bytových domů s celkem 153 byty. Během pandemie jsme čelili i výzvám v rámci financování, ale vše jsme nakonec zvládli. Nebyl jsem na to sám. Již na počátku projektu jsme spojili síly s mým dlouholetým kamarádem Romanem Košťálem, majitelem společnosti inSPORTline.

Během pandemie jel trh nemovitostí na plné obrátky, což souviselo také s nízkými úrokovými sazbami. Jaký byl zájem o byty v Rezidenci Kačírkova a jak rychle byly obsazeny?

Na začátku prodeje jsme z důvodu bankovního financování potřebovali předprodat 30 % bytů, což bylo zpočátku obtížné. Avšak během pár měsíců byl zájem tak velký, že jsme měli v roce 2020 rezervováno 70 až 80 % bytů. Na začátku roku 2022 byly již všechny byty prodány a převedeny na nové majitele. Ze 70 % jsou byty užívány pro vlastní bydlení, což je u takového projektu velmi pěkné číslo.

To je skvělé. Jak jste projekt přizpůsobili požadavkům moderního bydlení?

Od počátku jsme trvali na tom, aby měl každý byt svoji vlastní terasu nebo lodžii, což jsme zrealizovali u všech bytů kromě malometrážních 1+kk. Byty v posledních patrech disponují navíc velkou venkovní terasou. Vystavěly se také podzemní garáže, kterých v Opavě moc není. Naše domy jsou úsporné a v rámci energetické třídy PENB klasifikovány ve skupině B. Jsou také připraveny na budoucí napojení na fotovoltaiické systémy. To umožní využití solární energie pro osvětlení společných prostor, pro provoz výtahů a případně pro ohřev vody nebo vytápění.

Udržitelnost je zásadním faktorem při výběru nemovitostí, ale důležitá je také občanská vybavenost. Co v tomto ohledu může Rezidence Kačírkova nabídnout?

V rámci projektu jsme mysleli i na komerční plochy, kde najdeme ordinaci dětské lékařky, prodejnu květin, kavárnu a prodejnu podlahových krytin. V docházkové vzdálenosti rezidence jsou navíc supermarkety Albert a Kaufland.

Jaký dopad má podle Vás Rezidence Kačírkova na místní komunitu a celkový rozvoj města Opavy?

Podle mého názoru je dopad značný. S panem primátorem Tomášem Navrátillem se shodujeme, že Opava potřebuje více moderních bytů, aby nejen mladí lidé zůstávali ve Opavě a neodcházeli do větších měst. Opava je krásné město s dostupnými pracovními příležitostmi, a věřím, že do budoucna bude mít dostatek dalších moderních bytů, a to nejen pro mladé.

Zmínil jste pana primátora. Jak tedy hodnotíte spolupráci s místní samosprávou a dalšími subjekty veřejné správy při realizaci tohoto projektu?

Spolupráce s vedením města, hlavním architektem a stavebním úřadem byla skvělá. Věděli jsme, že všichni směřujeme ke stejnému cíli. Naši smluvní partneři, včetně generálního dodavatele a subdodavatelů, také odváděli výbornou práci. Rád bych touto cestou poděkoval všem, kteří se na realizaci projektu a následném prodeji podíleli.

A co dál? Plánujete další investice v oblasti rezidenčního bydlení?

Kromě Rezidence Kačírkova jsem s jinými obchodními partnery realizoval další menší projekty v Opavě, jako je Rezidence Divišova a Rezidence Englišova. Nyní se zaměřujeme na prodej stavebních pozemků a na vlastní výstavbu rodinných domů. Připravujeme také některé nemovitosti na přestavbu z komerčních objektů na bytové domy.

Na závěr bychom se rádi zeptali, jaké faktory z Vašeho pohledu přispěly k úspěchu Rezidence Kačírkova na trhu s bydlením?

Klíčovým faktorem byla výstavba nové čtvrti v klidné části Opavy na zelené louce s dostatkem zelených ploch a okrasných stromů. V podobném rozsahu se v Opavě nic takového nestavělo přes 30 let od dostavby sídliště Opava-Kateřinky. Majitel firmy, kterou jsme si vybrali pro realizaci, se shodou okolností podílel i na výstavbě zmiňovaného sídliště. Rezidence Kačírkova získala také čestné uznání za stavbu Moravskoslezského kraje za rok 2021, což jen potvrzuje, že naše počínání mělo smysl.

Rozvoji bydlení v Moravskoslezském kraji se věnuje také regionální rozvojová agentura MSID. Ta mimo jiné obcím pomáhá s přípravou rozvojových ploch a zprostředkováním nabídky vůči investorům. V současnosti například probíhá příprava několika lokalit pro rozvoj rezidenčního bydlení v Kopřivnici ve spolupráci s místní samosprávou.

Pane Pírku, na trhu nemovitostí a investic se pohybujete už přes 25 let. Co Vás vedlo k rozhodnutí realizovat bytový komplex právě v Opavě?

Opava je pro mě srdeční záležitostí a jsem velkým patriotem. Vzhledem k nedostatku nových bytů ve městě jsem se rozhodl zrealizovat vlastní výstavbu bytových domů. V retrospektivě se to ukázalo jako dobrá cesta.

To jistě ano. Cesta to ale nebyla jednoduchá. Kolaudovali jste v pandemických letech 2020 a 2021. Jaké hlavní výzvy jste museli překonat během realizace projektu, zejména v kontextu pandemie?

Pandemie přinesla mnoho komplikací. Projekt začal v roce 2016 a původním záměrem bylo postavit jen 2 až 3 bytové domy. Nakonec jsme od města museli odkoupit větší pozemek a postavili jsme 8 bytových domů s celkem 153 byty. Během pandemie jsme čelili i výzvám v rámci financování, ale vše

jsme nakonec zvládli. Nebyl jsem na to sám. Již na počátku projektu jsme spojili síly s mým dlouholetým kamarádem Romanem Košťálem, majitelem společnosti inSPORTline.

Během pandemie jel trh nemovitostí na plné obrátky, což souviselo také s nízkými úrokovými sazbami. Jaký byl zájem o byty v Rezidenci Kačírkova a jak rychle byly obsazeny?

Na začátku prodejů jsme z důvodu bankovního financování potřebovali předprodat 30 % bytů, což bylo zpočátku obtížné. Avšak během pár měsíců byl zájem tak velký, že jsme měli v roce 2020 rezervováno 70 až 80 % bytů. Na začátku roku 2022 byly již všechny byty prodány a převedeny na nové majitele. Ze 70 % jsou byty užívány pro vlastní bydlení, což je u takového projektu velmi pěkné číslo.

To je skvělé. Jak jste projekt přizpůsobili požadavkům moderního bydlení?

Od počátku jsme trvali na tom, aby měl každý byt svoji vlastní terasu nebo lodžii, což jsme zrealizovali u všech bytů kromě malometrážních 1+kk. Byty v posledních patrech disponují navíc velkou venkovní terasou. Vystavěly se také podzemní garáže, kterých v Opavě moc není. Naše domy jsou úsporné a v rámci energetické třídy PENB klasifikovány ve skupině B. Jsou také připraveny na budoucí napojení na fotovoltaické systémy. To umožní využití solární energie pro osvětlení společných prostor, pro provoz výtahů a případně pro ohřev vody nebo vytápění.

Udržitelnost je zásadním faktorem při výběru nemovitostí, ale důležitá je také občanská vybavenost. Co v tomto ohledu může Rezidence Kačírkova nabídnout?

V rámci projektu jsme mysleli i na komerční plochy, kde najdeme ordinaci dětské lékařky, prodejnu květin, kavárnu a prodejnu podlahových krytin. V docházkové vzdálenosti rezidence jsou navíc supermarkety Albert a Kaufland.

Jaký dopad má podle Vás Rezidence Kačírkova na místní komunitu a celkový rozvoj města Opavy?

Podle mého názoru je dopad značný. S panem primátorem Tomášem Navrátillem se shodujeme, že Opava potřebuje více moderních bytů, aby nejen mladí lidé zůstávali ve Opavě a neodcházeli do větších měst. Opava je krásné město s dostupnými pracovními příležitostmi, a věřím, že do budoucna bude mít dostatek dalších moderních bytů, a to nejen pro mladé.

Zmínil jste pana primátora. Jak tedy hodnotíte spolupráci s místní samosprávou a dalšími subjekty veřejné správy při realizaci tohoto projektu?

Spolupráce s vedením města, hlavním architektem a stavebním úřadem byla skvělá. Věděli jsme, že všichni směřujeme ke stejnému cíli. Naši smluvní partneři, včetně generálního dodavatele a subdodavatelů, také odváděli výbornou práci. Rád bych touto cestou poděkoval všem, kteří se na realizaci projektu a následném prodeji podíleli.

A co dál? Plánujete další investice v oblasti rezidenčního bydlení?

Kromě Rezidence Kačírkova jsem s jinými obchodními partnery realizoval další menší projekty v Opavě, jako je Rezidence Divišova a Rezidence Englišova. Nyní se zaměřujeme na prodej stavebních pozemků a na vlastní výstavbu rodinných domů. Připravujeme také některé nemovitosti na přestavbu z komerčních objektů na bytové domy.

Na závěr bychom se rádi zeptali, jaké faktory z Vašeho pohledu přispěly k úspěchu Rezidence Kačírkova na trhu s bydlením?

Klíčovým faktorem byla výstavba nové čtvrti v klidné části Opavy na zelené louce s dostatkem zelených ploch a okrasných stromů. V podobném rozsahu se v Opavě nic takového nestavělo přes 30 let od dostavby sídliště Opava-Kateřinky. Majitel firmy, kterou jsme si vybrali pro realizaci, se shodou okolností podílel i na výstavbě zmiňovaného sídliště. Rezidence Kačírkova získala také čestné uznání za stavbu Moravskoslezského kraje za rok 2021, což jen potvrzuje, že naše počínání mělo smysl.

<https://www.msid.cz/novinky/opava-sazi-na-nove-byty-jak-rezidencni-projekty-meni-tvar-mesta>