



Datum: 10. 11. 2022

## Neschválený územní plán komplikuje Brnu řešení bytové otázky i čerpání evropských dotací

Brno – Konference Moravian Real Estate Date Autumn 2022 jasně pojmenovala současné problémy i příležitosti výstavby v Brně. Na jedné straně je to chybějící nový územní plán, vylidňování metropole, nedostatečná infrastruktura, dlouhé povolovací procesy a nyní i zmražený trh s nemovitostmi. Na druhé straně stojí atraktivní brownfieldy, skvělá lokace města, kvalifikovaná pracovní síla a relativně funkční dialog mezi developery a městem.

Na real estate konferenci zaměřené především na Brno se v uplynulém týdnu v konferenčních prostorech na Zelném trhu sešlo přes 100 lidí ovlivňujících výstavbu a rozvoj moravské metropole. Vedle zástupců developerů a stavebních firem se akce účastnili zástupci města Brna, Kanceláře architekta Brna, Ministerstva pro místní rozvoj, architekti a urbanisté, zástupci komor a profesních organizací nebo právníci specializující se na stavební právo.

*„V příštím roce Brno nový územní plán mít nebude. Náš nejrychlejší scénář počítá s rokem 2024, ale možná budeme čekat tři čtyři roky,“* konstatoval Michal Sedláček z Kanceláře architekta města Brna. A právě letos neschválený územní plán se prolínal konferencí celý den jako klíčové téma, které segment real estate řeší. Kromě přímých dopadů na výstavbu připravovaných projektů se negativně promítne i do oblasti příjmů města a jeho dlouhodobého rozvoje, jak připomněla Marie Zezůlková z Ministerstva pro místní rozvoj.

Může se totiž stát, že peníze připravené z evropských fondů v aktuálním programovém období pro výstavbu a rozvoj se kvůli neexistenci územního plánu nemusejí stihnout vyčerpat. *„Brno může čerpat z evropských fondů miliardy korun, projekty je ale třeba realizovat do roku 2027,“* vysvětluje Zezůlková. A to je větší problém, než by se muselo na první pohled zdát. Aby se totiž developeři mohli pustit do rozvoje větších brněnských brownfieldů, kde bezesporu leží velký potenciál, potřebují mít připravenou vhodnou infrastrukturu. Tu by mělo zabezpečit převážně město, ale nemá na to dost prostředků, které navíc mizí i spolu s problémem suburbanizace.

*„Město se nenápadně vylidňuje, lidé se za dostupnějším bydlením stěhují stále dále od Brna,“* podotýká Dalibor Lamka ze společnosti Trikaya. *„Každých 10 000 obyvatel*



*představuje 180 milionů korun do pokladny města z rozpočtového určení daní,*“ doplňuje Zezůlková. A pokud město přijde i o evropské finance, situace se nezlepší.

*„Velké brownfieldy jsou šancí udělat kus města, podepsat se na jeho rozvoji,*“ říká Martin Štěpánek ze společnosti Trikaya, která podle něj už stejně jako všichni velcí developeři míří především ke komplexním, městotvorným projektům. Takové v Brně vznikají – ať je to Nová Zbrojovka, kterou na ploše 22 hektarů staví CPI, multifunkční komplex Dornych, za kterým stojí Crestyl, Čtvrť Pod Hády, jejíž výstavbu zajišťuje společnost Trikaya, nebo projekt Trio, který v rámci lokality Jižní centrum připravuje J&T Real Estate CZ. Pro město velikosti Brna je to ale stále málo.

*„I přes dílčí úspěchy příprava nových projektů pokulhává,*“ konstatuje Filip Chvátal z brněnské radnice, která jinak investice a výstavbu rozhodně neblokuje, ba spíše podporuje. *„Máme s městem dobrou a konstruktivní spolupráci,*“ potvrzuje Petr Fabrický z firmy Crestyl a souhlasí s ním třeba i Martin Kodeš z J&T Real Estate CZ. Dobrá vůle ale nestačí, všechny větší záměry narazí na notoricky známý problém s územním plánem, a i na celorepublikové problémy – a to především nejistotu okolo nového stavebního zákona a pomalé povolovací procesy. *„Pro zahraničí jsme délkou investičních procesů nepochopitelní. Kvůli nekonečným diskusím také dosud zcela opomíjíme zásadní aspekty současného vývoje, třeba klimatické změny či problém migrace,*“ doplňuje Zezůlková. *„Problém dostupnosti bude vyžadovat radikální řešení, například v nové formě spolupráce mezi privátním a veřejným sektorem,*“ uzavírá Lamka.

Jednou z možností, jak situaci zlepšit, by mohlo být zřízení speciálního stavebního úřadu v rámci Brna pro projekty celoměstského významu, protože právě velké rozvojové projekty zasahující do několika městských částí se setkávají s enormní byrokratickou zátěží.

Ačkoliv se nyní trh s nemovitostmi zastavil a výše popsané brněnské i celorepublikové problémy sektor brzdí, všichni účastníci konference se shodli na tom, že Brno má úžasný rozvojový potenciál, a pokud se naváže na dialog mezi jednotlivými sektory, bude i nadále spolu s Prahou tahounem developmentu v Česku.

Kontakt pro média:

Tashi Erml, Ewing, [erml@ewing.cz](mailto:erml@ewing.cz); +420 775 106 886