

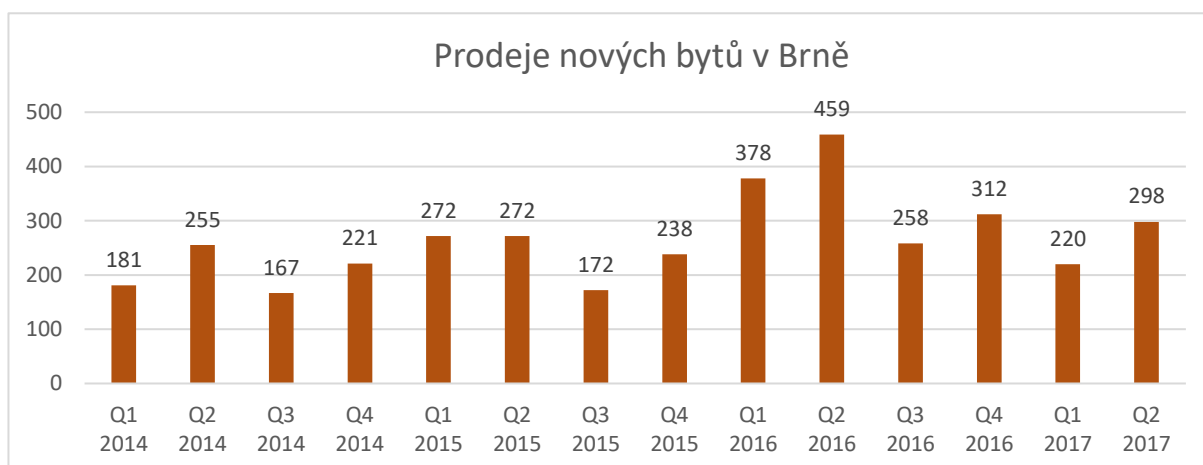
## Z brněnského trhu mizí dostupné byty a na ty drahé nemají lidé peníze

*Brno 17. července* V letošním prvním pololetí se propadly prodeje nových bytů v Brně. Zájem o bydlení lidé stále mají, ale byty skoro došly. V nabídce mají stavitelé v Brně aktuálně posledních 277 nových bytů, cenově dostupné mezi nimi tvoří už jen naprosto zanedbatelnou část. Problémy s brněnským územním plánováním vedou k tomu, že se skoro nestaví. Celkem si Brňané pořídili za uplynulých šest měsíců 518 nových bytů, zatímco za stejné období loňského roku jich bylo 907. Údaje vyplývají z pravidelné analýzy brněnských novostaveb společnosti Trikaya.

*„Jsme v paradoxní situaci, kdy lidé mají peníze, chtějí by si nové bydlení pořídít, ale nemají si v Brně z čeho vybírat,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý. „Výsledkem je, že cenově dostupné byty z trhu skoro zmizely, na ty dražší lidé nemají a průměrné ceny nabízených bytů stále rostou. V loňském prvním pololetí stál nový byt v Brně průměrně 3 miliony a 150 tisíc korun, dnes je to o 450 tisíc víc – cena se vyšplhala na 3,6 milionu korun. Nejistota spojená s územním plánováním vede k tomu, že se nestaví, a silně to pociťují především lidé, kteří si chtějí byt koupit.“*

V Brně se v loňském roce prodalo 1 507 nových bytů. Na začátku loňských prázdnin si zájemci o nový byt mohli vybírat z více než dvakrát větší nabídky.

*„Je jasné, že rekordní prodeje letos v Brně očekávat nemůžeme. Už teď vidíme, že k prodejům loňského roku se stavitelé ani nepřiblíží. Není to proto, že by lidé nechtěli bydlet. Prostě nemají kde,“ doplnil Alexej Veselý.*



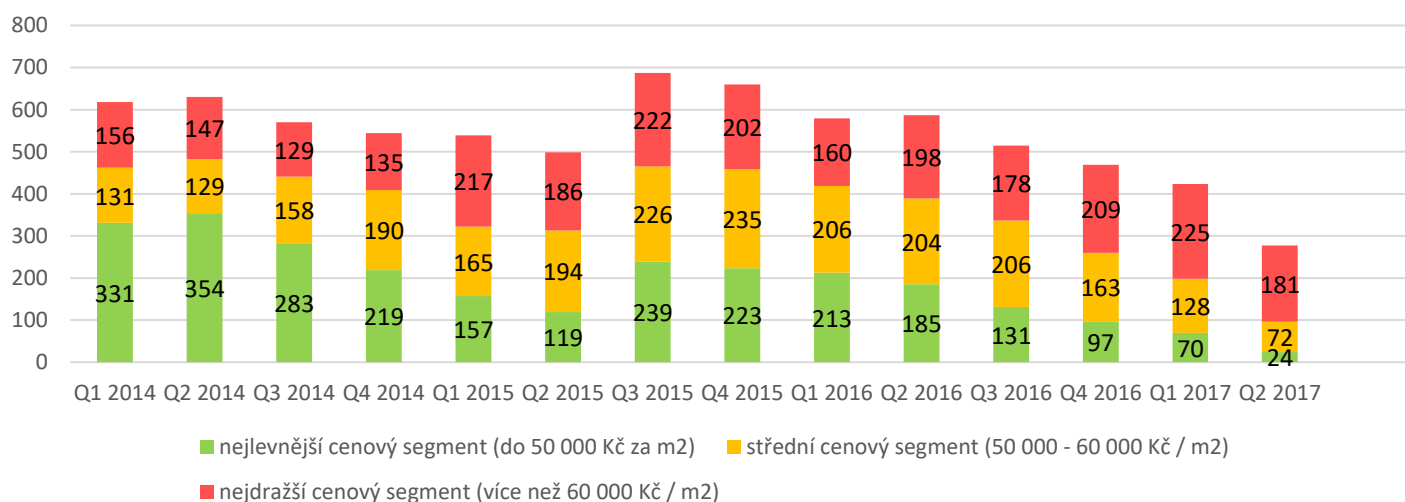
## Levný byt? Omlouváme se, nemáme...

Počet volných nových bytů je velmi omezený, například zájemci o nové garsoniéry v Brně najdou pouze 63 volných bytů. Přitom ještě vloni jich v nabídce bylo téměř třikrát více. Právě o garsoniéry je stále velký zájem a v posledních měsících tvoří třetinu všech prodejů. Další třetinu tvoří byty dvoupokojové. Bytová dispozice 3+kk představuje 20 % všech prodejů a zbylých 10 % procent připadá na větší byty.

Z omezené nabídky mizí velmi rychle především levnější byty. V nabídkách brněnských stavitelů tak zůstávají především ty dražší, na které část zájemců již finančně nedosáhne. Průměrná cena bytů, jež jsou aktuálně v nabídce, vzrostla na 61 200 Kč za metr čtvereční. Ve srovnání s Prahou jsou brněnské ceny ale stále zhruba o čtvrtinu nižší. Dle údajů společnosti Trigema byla v prvním čtvrtletí průměrná cena za metr čtvereční v pražské novostavbě 82 400 Kč.

V průběhu loňského roku z nabídky stavitelů postupně mizely byty s cenou do 50 000 Kč za metr čtvereční. V uplynulých měsících nejenže tyto nejlevnější byty v Brně zmizely z nabídky úplně, ale výrazně ubylo také bytů s cenou do 60 000 Kč za metr. „Podíváme-li se na absolutní hodnoty počtu bytů v daných cenových kategoriích, vidíme, že těch nejdražších bytů příliš neubývá. Naopak segment cenově dostupného a levnějšího bydlení, který ještě předloni tvořil dvě třetiny trhu, je velmi omezený a zájem lidí o tyto byty je velký,“ komentuje úbytek levnějších bytů Alexej Veselý

### Vývoj počtu volných bytů dle cenových segmentů



## Změna pravidel pro hypotéky lidí neodradila

Přestože máme cenové dno hypotečních úvěrů s největší pravděpodobností již za sebou, je pořízení nové hypotéky stále velmi výhodné, a to i přes zásahy centrální banky, která v nedávné době zpřísnila podmínky pro poskytování úvěrů na bydlení.

„Žadatel o úvěr musí mít k dispozici alespoň 20 % hodnoty nemovitosti. Ve výjimečných případech lze získat hypotéku pouze s 10 % vlastních zdrojů. Přestože v průběhu letošního roku čekáme zdražení hypoték, nebude se jednat o žádné radikální výkyvy, spíše mírný pozvolný růst,“ odhaduje Alexej Veselý. „Na první pohled to některým lidem může komplikovat cestu k úvěru na bydlení, ale je to důležité opatření, které chrání trh před přehřátím a realitní bublinou.“

## **Příčinou rostoucích cen je zejména nefunkční územní plánování**

Velká část problému s bytovým trhem je způsobena dlouhými schvalovacími procesy nových staveb a nefunkčním územním plánováním v Brně. Územní plán z roku 1994 byl do roku 2011 upravován změnami tak, aby splňoval potřeby rozvoje města. Od roku 2011 ale neproběhla žádná změna územního plánu, která by vytyčila nové území pro rozvoj. Dlouhodobé změny měla vyřešit aktualizace územního plánu, jež vstoupila v platnost v roce 2014. Na začátku roku její platnost ale zrušil soud.

Za posledních šest let se tak rozvoj města z hlediska územního plánování neposunul kupředu. Přestože nové vedení brněnského magistrátu v roce 2015 slibovalo balíky změn, které do územního plánu vrátí prospěšná opatření z aktualizace, za dva a půl roku se nepodařilo prosadit ani jeden z těchto balíčků. Z tohoto hlediska se stavitelé obávají, že situace nebude v nejbližších letech lepší a ceny bytů nadále porostou.

*„Politici už pravděpodobně promarnili v tomto volebním období možnost změnit územní plánování v Brně a posunout ho na úroveň evropských metropolí,“ komentuje situaci Alexej Veselý. „V Brně tak zůstávají tisíce hektarů nevyužité půdy a brownfieldů, které nelze použít pro stavbu nového bydlení. Často se tyto plochy ale nachází na velmi vhodných místech ve městě. Změna podle mě teď nastane nejdříve za 5-8 let.“*

**Autor analýzy:** František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

**Kontakt pro média:** Tereza Holá; Ewing PR; [hola@ewingpr.cz](mailto:hola@ewingpr.cz); tel.: 603 246 206