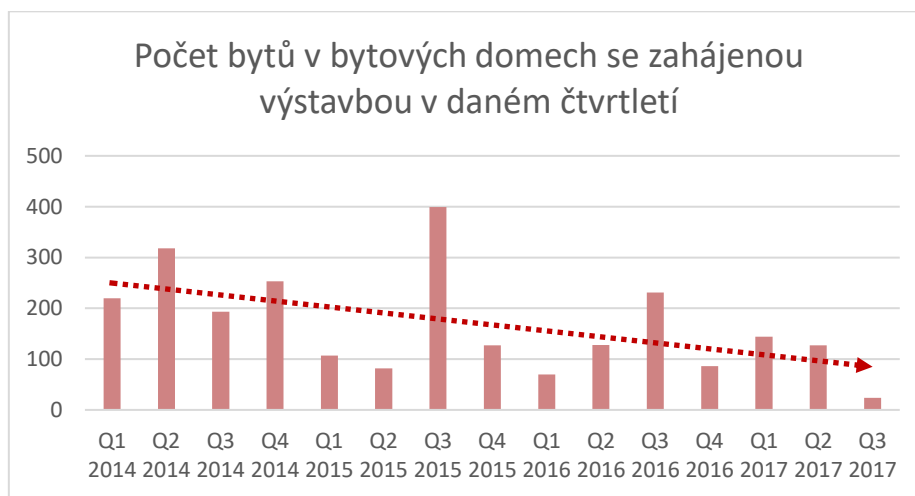


## Problém Brna: kvůli nedostatku bytů lidé hledají bydlení za městem

*Brno 17. ledna 2018* V roce 2017 se propadly prodeje nových bytů v Brně o 40 %, podle oficiálních čísel stavitelů se jich prodalo pouze 924. Není to ovšem malým zájmem o nové bydlení, ale tím, že se nestaví a lidé nemají z čeho vybírat. S tím souvisí i růst cen nových brněnských bytů – v roce 2017 zdražily v průměru o 11 %. Žádaná dispozice 1+kk je v současných nabídkách developerů o 30 % dražší než vloni, což také souvisí se zdražováním nájemního bydlení. Vyplývá to z pravidelné analýzy brněnského trhu společnosti Trikaya.

*„Poptávka lidí po nových bytech je velká, ale vůbec tomu neodpovídá omezená brněnská nabídka,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý. „Problémy s územním plánem vedou k tomu, že se opravdu přestává stavět, v roce 2017 z trhu prakticky zmizely nejlevnější byty do 50 tisíc korun za metr čtvereční a ceny těch ostatních rostou. Průměrná cena prodaných bytů vzrostla oproti roku 2016 o 11 % z 3,27 milionu na 3,65 milionu korun. Průměrná cena za metr čtvereční prodaného bytu v uplynulém roce vzrostla meziročně z 53 500 Kč na 60 100 Kč.“*

Problematickou situaci ukazuje i graf sestavený z dat Českého statistického úřadu, z něhož je zřejmé, jak klesá počet bytů, které se v Brně začínají stavět. Ukazuje, že v dalších letech se může situace s počty dostupných nových bytů ještě zhoršovat.



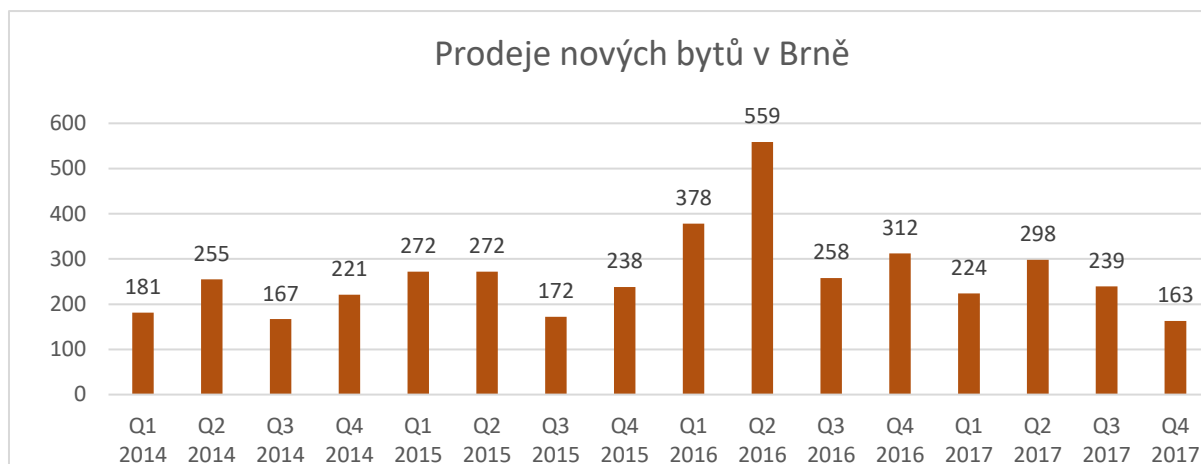
Zahájená výstavba bytů v bytových domech v okrese Brno-město. Zdroj dat: Český statistický úřad

Zahájená výstavba v uplynulém roce je podle dostupných čísel nejnižší za poslední tři roky. Na jedno čtvrtletí roku 2014 připadá průměrně 246 zahájených bytů, v roce 2015 to je 178 zahájených bytů, v roce 2016 celkem 128 zahájených bytů a v roce 2017 je to pouze 98 zahájených bytů v bytových domech na čtvrtletí.

### Statistiky prodejů za rok 2017

V roce 2017 se v Brně podle oficiálních čísel developerů prodalo 924 nových bytů v celkové hodnotě 3,4 miliardy korun. Je to o 582 bytů méně než v roce 2016. Nejvíce se jich prodalo v květnu a červnu, naopak nejslabší byl konec roku. Řada bytů se ale prodává kvůli jejich nedostatku jako podpultové zboží a vůbec se do oficiálních statistik nepromítanou. „Odhadujeme, že jich může být přibližně 10 %.

Znamenalo by to, že reálné prodeje by se pak pohybovaly přibližně kolem tisícovky nových bytů za rok 2017 – i tak je to meziročně třetinový pokles,“ doplnil Alexej Veselý.



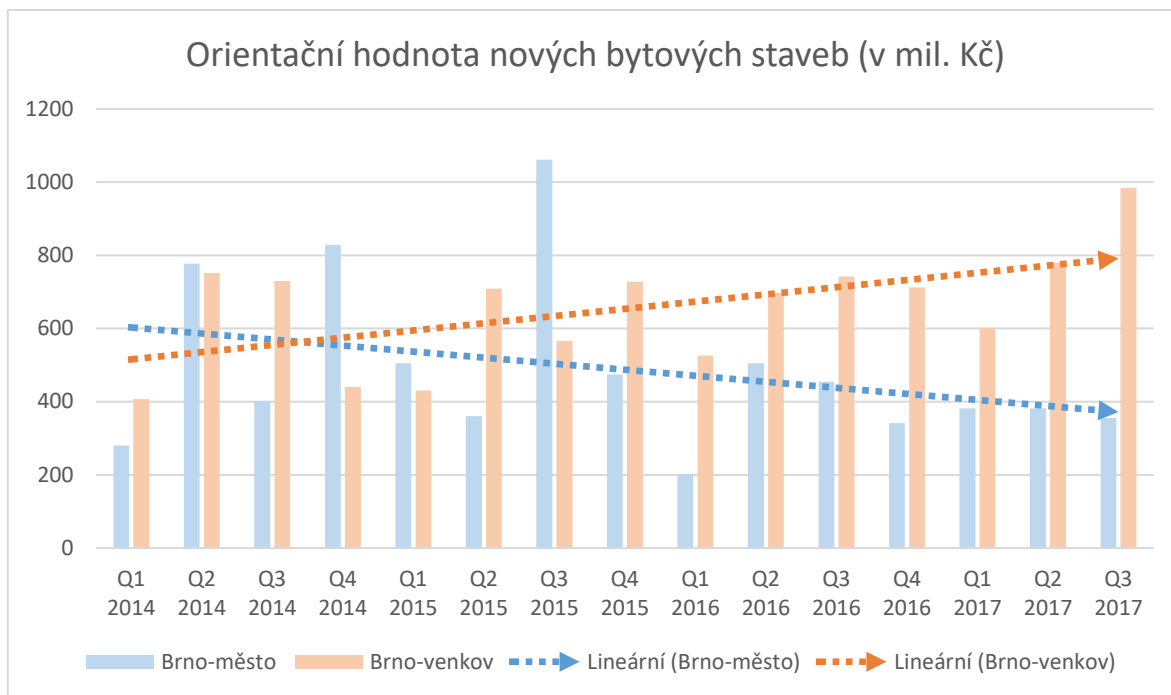
Oproti dřívějším letům se v roce 2017 víc prodávaly byty, které si lidé pořizují jako investiční příležitost – jsou to tradičně dispozice 1+kk, do nichž lidé ukládají uspořené finance a dále je pronajímají. Zájem o jednopokojové byty byl o pětinu vyšší než v předchozích letech 2015 a 2016 a tím z trhu v podstatě zmizely.

Zatímco v roce 2016 se nejvíce bytů prodalo v městské části Brno-Slatina, teď jsou zdejší prodeje už na ústupu zejména kvůli dokončení významného projektu Zelené město Slatina. Nejvíce bytů se v roce 2017 prodalo v městské části Brno-Bystrc a následuje Brno-střed, kde si lidé pořídili každý pátý byt v loňském roce.

### Stěhování za Brno

Když se nestaví nové byty v Brně, lidé je hledají za hranicemi města a jsou úspěšní. Stejně se zachovali i stavitelé – když je v samotném městě možné stavět jen velmi omezeně, přesunuli se mimo něj. Data Českého statistického úřadu ukazují, jak se přelívá výstavba do okresu Brno-venkov. Jedná se o orientační srovnání na základě vydaných stavebních povolení, přesto je zřejmé, že suburbanizace se rozjela v Brně na plné obrátky.

Nabídka leden 2018 (průměrné údaje za Brno)	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m <sup>2</sup> s DPH <sup>1</sup>
1+kk	2 855 000 Kč	40,5 m <sup>2</sup>	70 500 Kč
2+kk	3 410 000 Kč	51,5 m <sup>2</sup>	66 200 Kč
3+kk	5 542 000 Kč	80,0 m <sup>2</sup>	69 200 Kč
4+kk a více	7 183 000 Kč	105,2 m <sup>2</sup>	68 300 Kč



Vydaná stavební povolení na bytové stavby (dle metodiky ČSÚ), proloženo spojnicemi trendu.

Zdroj: Český statistický úřad

### Leden 2018 a aktuální nabídka

Aktuálně mohou lidé vybírat z 808 nabízených nových bytů, 350 z nich už je rezervováno, 455 by mělo být ještě dostupných (stav k 5. lednu 2018). Tento údaj je ale potřeba brát jen orientačně, rezervace se mění každým dnem.

Průměrná cena nabízených bytů vzrostla za posledních 12 měsíců o 15 % z 3,6 milionu na 4,15 milionu korun. V aktuální situaci stavitelé na poslední volné parcele raději postaví luxusnější bytový dům než obyčejné byty. Zájem je i o horší lokality, proto se stavitelům vyplatí do nich investovat.

### Naznačuje zdražování realitní bublinu?

V souvislosti s růstem cen se často hovoří o realitní bublině, která musí zákonitě splasknout s následným dramatickým propadem hodnoty nemovitostí. Odborníci ale často upozorňují, že realitní bublina vypadá jinak, příčiny současného zdražování jsou spojeny s omezeními a komplikacemi, jež limitují novou výstavbu. Dlouhodobý nedostatek bytů navíc souvisí i se změnou životního stylu zájemců o bydlení, s nárůstem silné populace, která hledá bydlení, jejich touhou bydlet ve městech. To jsou dlouhodobé trendy, nikoliv dočasné tržní výkyvy.

*„Pokud by byla nabídka brněnských bytů dvojnásobná či trojnásobná, trh by se nasytil a stavitelům by nezbývalo než tlačit ceny dolů. V současné situaci ekonomické prosperity se stále najdou klienti, pro které jsou současné vysoké ceny přijatelné. Omezenou nabídku trhu tak z hlediska prodeje pokrývá několik horních procent klientů. Na střední třídě a levné bydlení tedy na brněnském trhu již nezbyvá prostor,“* popisuje aktuální situaci Alexej Veselý.

Nejvíce zdražila dispozice 1+kk, po které byla v loňském roce největší poptávka. Průměrná cena za metr čtvereční jednopokojového bytu v nabídce developerů činí na začátku letošního roku bezmála 70 000 Kč, oproti loňskému roku se jedná o nárůst až o 30 %. Je to dáno zejména tím, že většina levnějších garsoniér je ihned rozprodána a v nabídce pak zůstávají ty dražší, jež pro investory nejsou tolik lákavé.

Extrémní růst cen garsoniér je také podporován zdražováním pronájmů. Vytváří se zacyklená spirála – rostou nájem, zvedá se zájem investorů o investiční byty, s rostoucí poptávkou roste cena těchto bytů.

Investor, který koupí drahý byt, očekává určité procento výnosů, podle toho nastavuje cenu pronájmu. Tento efekt se zastaví v momentě, kdy nájem bude natolik vysoký, že už za něj nájemníci nebudou ochotni platit.

*„Přetlak poptávky způsobuje nejenom nárůst cen nemovitostí, ale také větší konkurenci mezi zájemci o bydlení. Ta ovšem není jen cenová. Investoři se často předhání v tom, kdo se k nabídkám v nových developerských projektech dostane jako první. Řada projektů se do oficiálního prodeje dostává s velkým množstvím rezervací. Proto pokud někdo zvažuje koupi investičního bytu, měl by být aktivní a nečekat na oficiální spuštění prodeje. U projektu, který aktuálně připravujeme v Masarykově čtvrti a který bude mít celkem 47 bytů, máme v současnosti pořadník s více než 120 zájemci. Přesto z této situace nejsme příliš nadšení, nejedná se o přirozený vývoj, příprava projektu je v současné době extrémně riziková a cesta k realizaci stavby je složitější než kdy dříve. Současné tržní prostředí je velmi nestabilní,“* dodal Alexej Veselý.

### **Atraktivní výnosy z pronájmů**

Pořízení investičního bytu je stále velmi výhodné. I když pořizovací cena bytů dále roste, rostou také ceny pronájmů. Proto je výnos z pronajatých bytů pořád velmi lákavý. Na růstu cen samozřejmě nejvíce vydělali brněnští menší investoři, kteří byty koupili před dvěma až třemi lety a teď je pronajímají. Nejenže mohou mít v současnosti vyšší výnosy, než plánovali, ale s největší pravděpodobností výrazně vzrostla i cena jejich nemovitostí.

V současnosti se v Brně nabízí zhruba 470 volných bytů k pronájmu. Více než čtvrtina z nich jsou byty jednopokojové, asi 40 % jsou byty dvoupokojové, čtvrtinu tvoří třípokojové byty a zbytek ty větší. Tradičním investičním produktem je garsoniéra, protože nabízí nejvyšší výnos z pronájmu na metr čtvereční. Jedná se o flexibilní produkt a je zpravidla výhodnější a bezpečnější pronajímat dvě garsonky než jeden velký byt. Obsadit menší byt nájemníkem je pro investora vždy rychlejší.

Průměrná cena nabízených jednopokojových bytů k pronájmu v Brně je 265 Kč za metr čtvereční. U dvoupokojových bytů je cena o něco nižší, činí 230 Kč za metr čtvereční. Třípokojové byty se nabízí s průměrnou cenou 200 Kč za metr čtvereční. Jedná se o cenu čistého nájmu, náklady na energie a provoz domácnosti vyplývají z počtu bydlících osob a stavu nemovitosti. Cena za pronájem je odvislá od lokality – například ve studentských městech, jako je například Brno, hraje velkou roli vzdálenost od univerzit. Dražší jsou pochopitelně byty v dobrém technickém stavu. Nejdražší pronájem lze pak očekávat u bytů v novostavbách. Rozdíl nájmu mezi bytem v novostavbě a starším bytem v dobrém stavu je v průměru kolem 10 % (údaje za Brno).

Poptávka po nájemním bydlení je v Brně silná. Žije zde velké množství studentů, ale výrazně roste také množství zahraničních pracovníků, kteří hledají střednědobé bydlení a jsou ochotni platit vyšší nájem. Potenciál těchto dvou skupin je natolik silný, že vznikají specializované nájemní domy určené pro zahraniční studenty a pracovníky. Tyto poskytují nejen ubytování, ale taky zázemí pro společenské aktivity a trávení volného času.

### **Cenový výhled na rok 2018**

*„V roce 2018 očekáváme pozvolný růst cen pronájmů, který s odstupem následuje trend růstu cen nemovitostí. Současná průměrná cena nabízených bytů k pronájmu činí 14 300 Kč. Největší růst cen máme zřejmě již za sebou. Trh se nyní bude spíše stabilizovat. Pokud někdo zvažuje prodej nemovitostí, v roce 2018 je k tomu pravděpodobně ideální doba. Ekonomická situace je velmi příznivá, po bytech je velká poptávka a ceny dosahují historického maxima. Pokud je ale nemovitost možné vhodně pronajmout, čistě ekonomicky není důvod od vlastnictví upouštět,“* doporučuje Alexej Veselý.

\*\*\*\*\*

**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