

Zájem o brněnské byty roste i přes 11% zdražení, první pololetí atakovalo celkové prodeje roku 2015

11. července 2016 Brno Za prvních šest měsíců letošního roku dokončili developeři rekordní prodeje 907 bytů v brněnských novostavbách. Je to téměř jako za celý rok 2015, kdy se v Brně dohromady prodalo 957 nových bytů. Ceny i nadále rostly, meziročně zde nové byty zdražily o 11 %. Počet těch, které si mohou zákazníci koupit, opět klesl – aktuálně si mohou vybírat jen z 882 bytů. Volných nových bytů v Brně rychle ubývá, bleskově z trhu mizí nejžádanější 2+kk a počet nově vydaných stavebních povolení dál klesá. Data vyplývají z pravidelné analýzy společnosti Trikaya.

Obrovský nárůst prodejů podpořily zejména hromadné podpisy kupních smluv u některých větších projektů bytových domů. Dlouhodobé rezervace jsou typický problém, který částečně zkresluje údaje o prodeích novostaveb. Klienti u některých developerů podepisují pouze rezervační smlouvy a pak se desítky až stovky bytů prodají najednou, protože klienti jsou již dlouhou dobu předjednaní. Takových bytů bylo v uplynulém čtvrtletí rekordní množství, celkem 242. Jedná se zejména o byty ve velkých bytových komplexech v městské části Brno Bystrc. Celkem se tak za první půlrok letošního roku prodaly byty za 2,9 miliardy korun, tedy stejně jako za celý loňský rok.

Skutečný versus papírový nárůst prodejů

Pokud započítáme všechny dokončené prodeje v prvním pololetí, je meziroční nárůst prodaných bytů v brněnských novostavbách 67 %. I bez těchto dlouhodobých rezervací ale oproti loňsku narostly prodeje o více než 22 %. „To jsou na Brno velmi slušná čísla, která ukazují, jak je na realitním trhu živo a jak obrovský zájem mají lidé o nové bydlení v Brně,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý.

Ceny bytů šly nahoru

Zatímco v loňském roce zaplatili kupující za byt v průměru 2,83 milionu Kč, letos museli do kapsy sáhnout o něco hlouběji. Konkrétně o 11 %. Průměrná cena, za kterou lidé v prvních šesti měsících tohoto roku pořizovali nové byty v Brně, se vyšplhala na 3,15 milionu Kč. Za každý čtvereční metr nového bytu zájemci zaplatili v průměru 51 tisíc korun, loni to bylo přitom jen 48 tisíc korun.

„Už několik měsíců je zřejmé, že ceny porostou. Velký zájem o nové byty způsobený poklesem cen hypotečních úvěrů vytvořil přetlak poptávky nad nabídkou. Ceny pak výrazně ovlivňují stále složitější procesy přípravy staveb a zejména komplikace spojené s brněnským územním plánováním,“ vysvětluje ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý. „Je také zřejmé, že řada lidí si kupuje díky rekordně nízkým úrokům menší byty jako finanční investici, aniž by je potřebovali sami k bydlení.“

Prodané byty v prvním pololetí roku 2016

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH ¹
1+kk	1 850 000 Kč	36,0 m ²	51 500 Kč
2+kk	2 730 000 Kč	54,0 m ²	50 600 Kč
3+kk	3 850 000 Kč	76,0 m ²	50 500 Kč
4+kk a více	6 100 000 Kč	109,8 m ²	55 500 Kč

Nejlevnější a nejžádanější jsou byty v Bystrci

Lokalita patří mezi nejdůležitější aspekty, podle kterých si klienti nemovitosti vybírají. Investiční zájemci často vyhledávají byty v blízkosti univerzit, velkých kancelářských komplexů nebo výzkumných center. Zájemci, kteří kupují byt na bydlení, pak volí lokality podle zvyku a osobních preferencí, například s ohledem na bydlení v přírodě či blízkost pracoviště. Nejvíce bytů se prodalo v městské části Bystrc, následovaly městské části Brno-střed, Královo Pole a Slatina. Bystrc nabízela v uplynulých měsících kupujícím také nejnižší ceny. Jako jediná lokalita nabízí byty s průměrnou cenou pod 45 tisíc korun za metr čtvereční. Mezi dražší lokality s průměrnou cenou kolem 60 tisíc korun za metr čtvereční se řadí Žádaný střed města. O něco dostupnější je pak nedaleké Královo Pole – tady zájemci za metr bydlení v průměru utratili 55 tisíc korun.

Bytů je rekordně málo, 2+kk skoro mizí z trhu

Na začátku letošního roku bylo v nabídce brněnských developerů 1 160 neprodaných bytů. Nyní mohou zájemci vybírat z velmi omezené nabídky 882 dostupných bytů. Z nich jsou navíc tři stovky bytů již zarezervovány. Nejvíce se nyní staví v městské části Královo Pole, která nabízí přes 250 bytů. „Bohužel nic nenasvědčuje tomu, že by se situace mohla v nejbližší době zlepšit. Podle statistického úřadu bylo v Brně za první čtvrtletí letošního roku vydáno pouze 13 stavebních povolení na bytové domy. V okrese Brno-venkov to bylo více než desetkrát více. Lidé se z Brna stěhují pryč a město situaci bohužel nijak neřeší,“ dodává Alexej Veselý.

U volných brněnských bytů se navíc mění nejčastěji nabízená dispozice. Zatímco ještě na začátku letošního roku tvořily téměř polovinu nabídky dvoupokojové byty, dnes jich je k dispozici skoro o dvě stovky méně. Přitom se stále jedná o nejprodávanější dispozici. Stavitelé ale reagují na zájem investorů o jednopokojové byty, které jsou oproti větším bytům ekonomicky výnosnější, a těchto bytů je nyní v nabídce nejvíce. Garsoniéry představují třetinu všech nabízených bytů. Dvoupokojové byty představují 28% podíl nabídky, třípokojové pak 23% podíl.

„Úrokové sazby se drží na historickém dně a není proto divu, že objem sjednaných hypoték za letošní rok překonává hodnoty za posledních více než deset let. Investice do nemovitostí jsou dostupné i lidem s menším kapitálem, trh na to reaguje a v následujících měsících lze očekávat pokračující trend zvýšeného zájmu o menší byty,“ komentuje situaci Alexej Veselý.