

Po dvou letech přestaly růst ceny nových bytů v Brně. Alespoň na chvíli

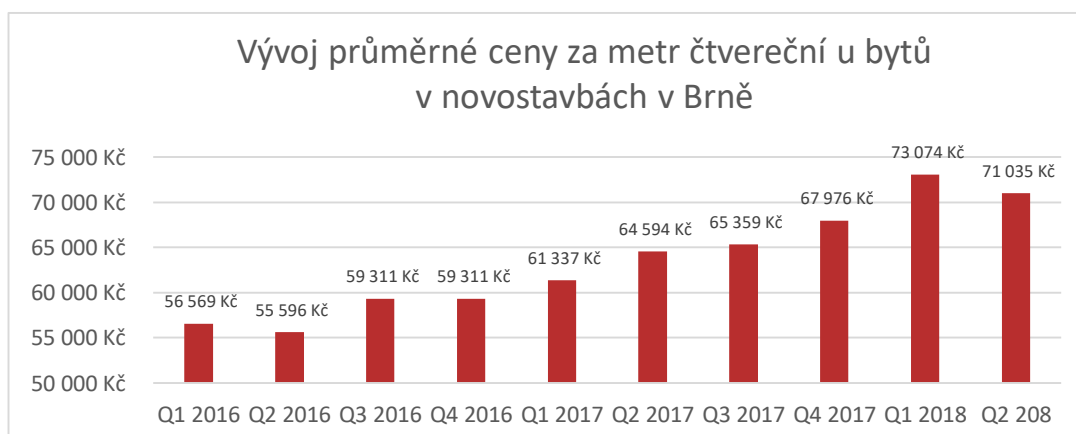
Brno 19. července 2018 – V letošním druhém čtvrtletí se poprvé od roku 2016 zastavil růst cen nových bytů v Brně, a dokonce i mírně zlevnily. Zájemci o bydlení teď za metr čtvereční zaplatí v průměru necelých 71 500 Kč, což je o 1 500 korun méně než v předchozím čtvrtletí. Přesto jsou prodeje nových bytů v Brně stále nízké, za druhé čtvrtletí se jich prodalo jen 141. Ačkoliv je v Brně po nových bytech stále velký hlad, problémy s územním plánováním brzdí nové stavby. Situace se ale mírně zlepšila, aktuálně mohou lidé vybírat z více než sedmi stovek nových bytů, vyplývá z analýzy společnosti Trikaya. Další komplikace navíc lidem přináší zpřísnění pravidel pro hypotéky.

Brno nutně potřebuje větší bytové projekty

Za poklesem průměrných cen stojí spuštění prodeje velkých bytových projektů, jako jsou například Kamechy. To mělo na ceny okamžitý vliv. „Zatímco v uplynulých třech měsících byla průměrná cena za metr čtvereční 73 tisíc korun, nyní je to díky výstavbě nových levných bytů necelých 71,5 tisíce korun. Pokles ceny dokládá, že Brno nutně potřebuje velké projekty sídlištního typu, které by uspokojily požadavky lidí po levném bydlení. To v Brně chybí,“ vysvětluje Alexej Veselý, ředitel společnosti Trikaya. Hlavní bariérou výstavby nových projektů je zastaralý územní plán. Ten pochází z roku 1994 a za posledních sedm let nebyla schválena jediná změna, která by pro výstavbu poskytla nové pozemky.

Ani v příštím čtvrtletí by ceny neměly růst

„Ceny rostou, protože není kde stavět. Jakmile se objeví nové byty, brzy je lidé rozeberou. To ale neustále tlačí na růst cen. Teď se permanentní zdražování průměrných cen na chvíli zastavilo, ale je důležité si uvědomit, že průměr ovlivnilo několik málo konkrétních projektů. Cenový pokles zatím nenaznačuje trend. Byty na trhu za pár měsíců zase dojdou a ceny se opět zvednou. Pokud se pro zlepšení bytové výstavby neudělají patřičné změny, situace jiná nebude. V Brně je několik větších projektů připraveno, pouze se jejich stavba už roky odkládá. I to investorům zvyšuje náklady, které se pak do ceny bytů bohužel promítají,“ doplňuje Veselý.



V Brně je teď z čeho vybírat – v nabídce je přes tisíc bytů

Druhé čtvrtletí je v letošním roce rekordní i co do počtu dostupných bytů. Z celkových 1 229 bytů si už ale zájemci zarezervovali téměř 500 z nich. To je o 42 % více než za stejné období v loňském roce. V nabídce jich zůstává ještě přes sedm set. Nejdražší jsou momentálně jednopokojové byty, kde za metr čtvereční zájemce zaplatí 75 100 korun. Průměrná cena celého dvoupokojového bytu vzrostla za posledních 12 měsíců o bezmála půl milionu korun. V meziročním srovnání je tedy stále znatelný cenový růst.

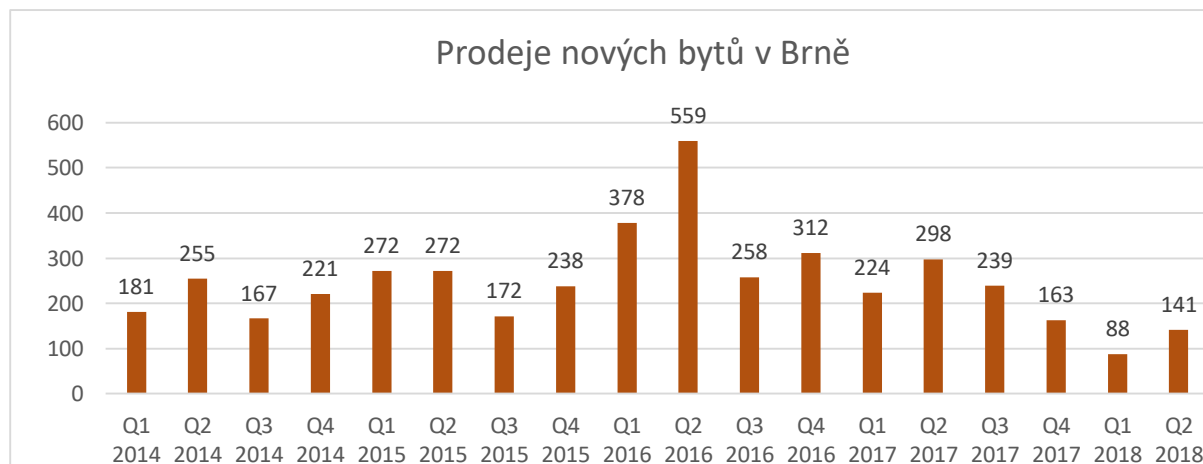
„Pro lidi se bohužel projevil dvojitý efekt zdražení, který dělá pro část z nich byty méně dostupné. Nejenže roste tržní hodnota bytů, ale došlo i ke zdražení a zprísnění pravidel poskytování hypoték. Před dvěma lety by mladý pár za 2+kk zaplatil 2 750 000 korun s měsíční splátkou hypotéky 8 022 Kč. Dnes by splácel 11 500 Kč a musel by mít naspořeno o dvě stě tisíc korun víc. Mluvíme tedy o reálném zdražení nákladů na bydlení o 43 %,“ vypočítává Veselý.

Průměrné ceny aktuálně dostupných brněnských bytů

| Dispozice | Cena s DPH | Velikost bytu | Cena za m ² s DPH ¹ |
|-------------|--------------|----------------------|---|
| 1+kk | 2 750 000 Kč | 36,6 m ² | 75 100 Kč |
| 2+kk | 3 800 000 Kč | 54,5 m ² | 69 500 Kč |
| 3+kk | 5 520 000 Kč | 78,9 m ² | 69 900 Kč |
| 4+kk a více | 7 750 000 Kč | 110,5 m ² | 70 400 Kč |

Prodeje nových bytů klesly na polovinu

Prodeje bytů letos oproti loňsku klesly na polovinu. Zatímco v druhém čtvrtletí roku 2017 se prodalo téměř 300 bytů, ve stejném období letošního roku je jich pouze 141. „Největší zájem byl v uplynulých třech měsících o třípokojové byty, což je poměrně nezvyklé. Opět to dokazuje, že nabídka luxusnějších nemovitostí je dostatečná a odpovídá poptávce, zatímco nové levné byty nejsou vůbec a střední cenový segment se prodává méně než dřív,“ analyzuje Veselý. V loňském roce se metr čtvereční v garsoniére prodával za 57 500 korun, nyní je to přes 84,5 tisíce, což představuje nárůst o 47 %.



Pro lidi se středními příjmy jsou byty méně dostupné

V těžké situaci se v nejbližších měsících ocitnou lidé se středními příjmy. Právě jim hrozí, že kvůli meziročnímu růstu cen a zdražení hypoték nedosáhnou na bydlení v novostavbách, které staví soukromí investoři. A zároveň bohužel nedosáhnou ani na městské sociální bydlení, jež je vyhrazeno především pro pomoc potřebným s velmi nízkými příjmy. „Situaci lidí se středními příjmy vyřeší jediná věc. Větší množství bytových projektů sídlištního typu, které budou ideálně na velkých plochách brownfieldů nebo třeba i na okrajích města a kde budou cenově přijatelné byty. Jinak tito lidé odejdou za hranice města a najdou si bydlení v jeho dojezdové vzdálenosti. Tím se ale dál prohloubí suburbanizace, která Brnu nic dobrého nepřináší. Místo aby lidé žili ve městě, ve kterém chtějí být, nutí je situace hledat bydlení za jeho hranicemi,“ doplnil ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý.

Autor analýzy: František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

Kontakt pro média: Tereza Holá, Ewing PR; hola@ewingpr.cz; tel.: 603 246 206

¹ Počítána jako dostupná cena bytu s DPH dělena podlahovou plochou uváděnou developerem (nejčastěji celková podlahová plocha dle NOZ).