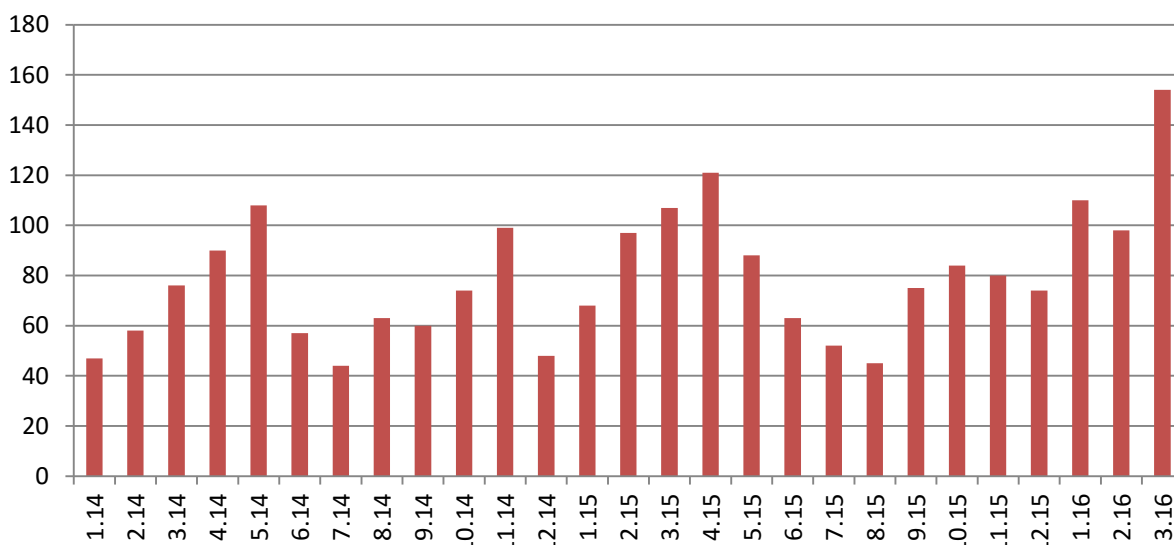


Nových bytů je v Brně málo, projevily se tak důsledky zrušené aktualizace územního plánu

7. dubna 2016 Brno Minulý měsíc byl v prodeji novostaveb v Brně nejsilnějším za posledních několik let. Celkem se v prvním čtvrtletí prodalo 362 bytů za rekordní 1,23 miliardy korun. To je meziroční nárůst o 47 %. Velká poptávka po nových bytech v moravské metropoli ale brzy narazí na problémy s výstavbou novostaveb. Počty nabízených bytů už několik měsíců po sobě klesají, poptávka vítězí nad nabídkou a hrozí, že ceny dál porostou.

Nabídka nových bytů se stále zmenšuje a plánování nové výstavby poptávce lidí nestačí. Volných bytů (které nejsou prodané či zarezervované) je v Brně aktuálně 579. Vloni jich ovšem ve stejnou dobu bylo k dispozici o 25 % více. Bytů s nejžádanější dispozicí 2+kk bylo před rokem dokonce o téměř 75 % více než teď. Právě postupné a trvalé snižování nabídky je jedním z důvodů, proč ceny bytů v uplynulých 12 měsících znatelně rostly. Údaje vyplývají z pravidelné analýzy prodejů novostaveb společnosti Trikaya.

Prodeje novostaveb v jednotlivých měsících v uplynulých dvou letech



Z bytů se může stát podpultové zboží

Za celý loňský rok se v brněnských novostavbách prodalo 950 bytů, teď jich ale v nabídce není volných ani 600. „Výstavba bytů je za silnou poptávkou pozadu jako nikdy. Vloni vydaly úřady v Brně 715 stavebních povolení na nové byty, těch se ale prodalo o celou třetinu více. Pokud by tento trend pokračoval a prodávalo se více, než se staví, nebudou mít lidé z čeho vybírat,“ obává se ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý. Statistiky za poslední měsíce to jednoznačně potvrzují. Meziroční nárůst zájmu o nové byty o celou třetinu ukousl velkou část z bytů, které byly k dispozici. Projekty, které se musely před rokem pozastavit, najednou na trhu schází.

„Důsledky zrušení aktualizace územního plánu se přesně dle předpokladu odborníků projevují s více než ročním zpožděním. Řada rozpracovaných projektů byla kvůli zrušené aktualizaci zablokována, tyto byty teď ale na trhu citelně chybí. Více než dvacet let starý územní plán už nevyhovuje současným potřebám rozvoje města,“ doplnil Veselý.

2+kk dojdou jako první, předtím ale mohou zdražit

Neprodaných čtyř a vícepokojových bytů je zatím ještě relativní dostatek – podle letošní míry poptávky by aktuální počet těchto neprodaných bytů vystačil ještě na deset měsíců. Ovšem současná nabídka bytů 2+kk, které jsou nejžádanější, by vystačila už jenom necelých 7 měsíců. Pokud se tedy do prodeje neuvolní další projekty, za půl roku nemusí být v nabídce téměř žádné nové dvoupokojové byty. „Situace začíná být alarmující. Ceny bytů zbytečně rostou, protože jich stále ubývá a nově postavených není dostatek. Pokud by tento trend pokračoval, hrozí další vlna zdražování způsobená právě nefunkčním územním plánováním v Brně,“ řekl Veselý.

Trh se přizpůsobuje investiční poptávce

Nové projekty se často přizpůsobují poptávce. Díky výhodným úrokovým sazbám hypoték a nepříznivému výhledu záporného zhodnocení peněz uložených v bance stále více lidí zvažuje právě investici do nemovitostí. Tomu jdou naproti i některé nové projekty, které jsou zaměřeny právě na investiční klientelu a většina nabízených bytů (někdy i všechny) je v dispozici 1+kk. Právě malé byty jsou totiž z hlediska výnosu pro investory nejzajímavější a zároveň jsou cenově dostupné i pro menší investory – často v kombinaci s hypotečním úvěrem spláceným z pronájmu bytu.

Nabízené byty v novostavbách v dubnu roku 2016

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH ¹
1+kk	1 960 000 Kč	38,0 m ²	51 900 Kč
2+kk	2 800 000 Kč	55,5 m ²	50 300 Kč
3+kk	4 450 000 Kč	79,3 m ²	55 100 Kč
4+kk a více	6 750 000 Kč	109,2 m ²	62 000 Kč

Průměrná cena nové garsoniéry v Brně je 1 960 000 Kč s DPH s průměrnou cenou 51 900 Kč za metr čtvereční. Nejmenší nabízená garsoniéra má necelých 22 m², k dostání jsou ale i nadstandardní jednopokojové byty se 70 m². Nejvíce bytů nabízí městské části Bystrc, Královo Pole, Slatina a Brno-střed. Právě pro centrum města se v uplynulých měsících rozhodlo nejvíce kupujících. Za poslední tři měsíce se zde prodalo stejné množství bytů, kolik jich je aktuálně v nabídce developerů, tedy 110.

Kontakt pro média

Tereza Holá

Ewing PR

hola@ewingpr.cz

tel.: 603 246 206

¹ Počítáno jako dostupná cena bytu s DPH děleno podlahovou plochou uváděnou developerem (nejčastěji celková podlahová plocha dle NOZ)