

Brno v realitní euforii



Author: Petr Bým | Published: 22.04.2016

Celkem se v Brně podle statistik společnosti Trikaya v prvním čtvrtletí prodalo 362 bytů za rekordní 1,23 miliardy korun - to představuje enormní meziroční nárůst o 47 %. Nabídka nových bytů se stále zmenšuje a plánování nové výstavby poptávce nestačí. Volných bytů (které nejsou prodané či zarezervované) je v Brně aktuálně 579. Loni jich ovšem ve stejnou dobu bylo k dispozici o 25 % více. A bytů s nejžádanější dispozicí 2+kk bylo před rokem dokonce o téměř 75 % více než nyní. Právě postupné a trvalé snižování nabídky je jedním z důvodů, proč ceny bytů v Brně rostou.

Byt jako podpultové zboží?

Za celý loňský rok se v brněnských novostavbách prodalo 950 bytů, přičemž v současnosti jich ale v nabídce není volných ani 600. „Výstavba bytů je za silnou poptávkou pozadu jako nikdy. Loni 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.

Nabízené byty v novostavbách v dubnu roku 2016

„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 nyní ale na trhu citelně chybí. Více než dvacet let starý územní plán už nevyhovuje současným potřebám rozvoje města,“ doplnil Veselý.

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. Současná nabídka nejpopulárnějších bytů 2+kk by ovšem vystačila už jenom necelých 7 měsíců. Pokud se tedy do prodeje nevolní 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.

Michal Kozub ze společnosti Home Credit jeho slova potvrzuje: „V době, kdy se ekonomice dobře daří, je chuť zavázat se ke koupi bytu mnohem větší než v dobách krize. Na druhé straně ale lidé nové byty téměř vykoupili. Růst poptávky a malá nabídka způsobují, že ceny bytů rostou. A tak peníze, které lidé ušetří na levnějších hypotékách, jsou kompenzovány částkou, o kterou si připlatí v kupní ceně bytu.“

Prodeje novostaveb v jednotlivých měsících v uplynulých dvou letech

Roste investiční poptávka

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. 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 s plochou 70 m².

Kancelářské Brno láká hlavně IT

Brněnský kancelářský trh je velmi živý. Letos se očekává výstavba a otevření dalších kancelářských budov o celkové ploše okolo 60 tisíc m², což je více než v Praze. Vzhledem k vysoké poptávce je pravděpodobné, že nové plochy - obzvláště v centru města - půjdou rychle na odbyt. Podíl prázdných kanceláří v Brně podle statistik společnosti Cushman & Wakefield dlouhodobě klesá a dnes se pohybuje nad 13 %, což je naopak méně než v Praze.

Kancelářské nájemné v regionu střední Evropy

Přitom loni pronajatých 58 m² kancelářské plochy v Brně více než polovinu obsadily IT firmy (52 procent). Příčiny jsou jasné: ze srovnání osmi středoevropských měst vyplývá, že kromě nejnižšího nájemného za pracovní prostory nabízí také nejnižší mzdy u IT odborníků. Průzkum provedly firmy Cushman & Wakefield a CPL, působící v oblasti personalistiky, přičemž do srovnání byla zahrnuta Praha, Brno, Bratislava, Budapešť, Varšava, Krakov, Poznaň a Vratislav. „Nájemné v Brně je nejnižší v regionu a mělo by nějakou dobu ještě zůstat. A to i přesto, že se v posledním půl roce mírně zvýšilo nájemné v centru města na aktuálních 13 euro za metr čtvereční měsíčně,“ říká Lukáš Netolický z Cushman & Wakefield. Druhé nejnižší nájemné je ve Vratislavi, aktuálně 15 euro/m² měsíčně, naopak nejvyšší je ve Varšavě - 24 euro/m² měsíčně.

„Stejně jako je Brno nejatraktivnější z hlediska výše nájemného, obdobně vychází i srovnání platů v IT oborech. Průměrný plat IT odborníka v Brně činí 1 775 eur - přitom Brno je jediné ze sledovaných měst v regionu, kde se tato částka pohybuje pod hranicí 2 tisíc euro měsíčně. Nejdražší je Krakov, kde si nejlepší IT experti přijdou v průměru na téměř 2 500 euro měsíčně,“ říká Michal Vyplašil z CPL, která se specializuje na vyhledávání IT odborníků.

Vývoj a problémy realitního trhu moravské metropole se pokusí zmapovat diskusní setkání Stavebního fóra, které se pod (zatím pracovním) názvem „Realitní Brno a jeho perspektivy“ bude konat v Brně dne

12. října.

22.04.2016 08:00, Petr Bým