

Rezidenční Brno loni trhalo rekordy



Author: SF/pb | Published: 12.01.2016

Analýza brněnského trhu s byty, kterou už pravidelně zpracovává developerská společnost Trikaya, uvádí řadu dalších zajímavých údajů. Tak například celková výměra prodaných bytů činila 57 000 metrů čtverečních, když nejdražší byt roku 2015 stál zákazníka podle ceníku prodejce necelých 12 mil. Kč, zatímco nejlevnější jen 1,2 milionu. Ruku v ruce s růstem poptávky šlo i zvyšování cen - průměrná nabídková cena za jednu bytovou jednotku vzrostla meziročně o 8 % na 3,6 milionu korun včetně DPH. Cena za metr čtvereční tak narostla v průměru o 4 000 Kč na 54 000 Kč s DPH. Kromě rostoucí poptávky stojí za růstem cen také komplikovaná a finančně náročná příprava projektů, která doplácí na nejasnou situaci kolem územního plánu města Brna.

Nejvíce práce měli realitní makléři na jaře, kdy byl zájem zákazníků o nové byty největší. Po tradičním letním poklesu pak následovala druhá, podzimní vlna zvýšené poptávky. „Letošní vývoj prodejů byl prakticky učebnicový, křivka krásně kopíruje roční trendy. Lidé hledají nové bydlení nejvíc na jaře a na podzim, funguje to tak v Brně už několik let,“ vysvětluje Alexej Veselý, ředitel firmy Trikaya.

Co do popularity dispozic mezi zákazníky stále vedou byty 2+kk, které loni představovaly 43 % prodaných nových bytů. Garsoniéry zvolilo v Brně 25 % zájemců o nový byt, kupují se ovšem často jako investice pro uložení úspor, aniž by v nich majitelé potřebovali bydlet.

Pomalu, ale jistě také v Brně roste zájem větší byty. Silné ročníky z osmdesátých let zakládají rodiny, a to přináší zvýšené nároky na výměru bytů a jejich dispozice - byty 3+kk loni představovaly čtvrtinu prodaných bytů a lidé je i aktuálně poptávají u developerů stále častěji. Byty o více než třech pokojích si ovšem vybralo jen 7 % majitelů.

Největší zájem je o koupi bytů v městských částech Slatina a Brno-střed, kde se nacházelo téměř 50 % všech prodaných bytů. Hned v závěsu pak následují Královo Pole (142 bytů), Líšeň (93 bytů) a Bystrc (69 bytů). Brněnský bytový development není orientován pouze na jeden typ výstavby, poptávající mohou vybírat jak z levnějších projektů na periferii, tak z projektů v centru, o které je stále velký zájem. Právě výstavba v centru je preferencí současného vedení radnice Brna, která prosazuje model kompaktního města a tedy zahušťování středu města na úkor jeho rozrůstání do krajiny.

2016: vysoká úroveň rezervací

V nabídce brněnských rezidenčních developerů je aktuálně 1 160 bytů za nabídkové ceny v úhrnné hodnotě 4 mld. Kč. Skutečně volná je nicméně pouze část z nich, protože téměř polovina z tohoto počtu už je rezervována. „Jedná se o častý jev, někteří developeři podepisují pouze rezervační smlouvy. Kvůli tomu máme v Brně projekty, kde jsou například všechny byty zarezervovány a přitom není ani jeden prodaný,“ doplnil Alexej Veselý. Podle něj lze i v letošním roce i nadále očekávat růst odbytu. „Hlavně dotažení velkého množství obchodních případů z roku 2015 přispěje k vysokým výkonům prodeje novostaveb v první půli roku 2016,“ upřesnil A. Veselý. Přírozený nárůst poptávky uplynulých dvou let se ale podle něj bude v průběhu letošního roku s velkou pravděpodobností zpomalovat. Přesto ale šéf Trikayi očekává častější úpravy cen směrem vzhůru: „Zdražování bytů v průběhu prodeje dříve nebylo úplně běžné. Dnes prodejci byty pro velký zájem zdražují třeba několikrát do roka.“

Foto: Svilen Milev

12.01.2016 08:14, SF/pb