

BRNO DOHÁNÍ PRAHU

KRAJSKÁ MĚSTA V RYCHLOSTI RŮSTU CEN BYTŮ
PŘEKONÁVAJÍ PRAHU. V BRNĚ UŽ BYDLENÍ VYJDE TÉMĚŘ NA
110 TISÍC KORUN ZA METR ČTVEREČNÍ, VÍCE NEŽ 80 TISÍC
ZA METR ČTVEREČNÍ SE PLATÍ TAKÉ V PLZNI, ČESKÝCH
BUDĚJOVICích NEBO PARDUBICích.

Připravil: Jan Němec
Foto: archiv

Domoplan mění brněnský areál někdejších Dělnických pekáren na rezidenci inspirovanou úspěšnými projekty z Londýna.



Problém nedostupného bydlení se kvůli masivnímu růstu cen rezidenčních nemovitostí v kombinaci s podstatně hůře dostupnými hypotékami přelévá z Prahy prakticky do všech krajů. Ze statistik vyplývá, že až na dvě výjimky – Olomouc a Zlín – zdražovalo za poslední rok bydlení ve všech krajských metropolích dvouciferným tempem.

Podle březnových údajů společnosti Reality Mix se vůbec největší meziroční skok v cenách odehrál v Českých Budějovicích. Průměrná nabídková cena tu letos v březnu byla oproti stejnemu měsíci loni o 61 procent vyšší a atakovala 82 tisíc korun za metr čtvereční. Masivní, více než 50procentní zdražování pozorovali analytici Reality Mix také v Hradci Králové a Ústí nad Labem.

Alarmující je, že byty přestávají být levné i v dříve nepříliš žádaných regionech. Dokonce ani v Ústí nad Labem už se nedá

pořídit bydlení pod 40 tisíc korun za metr čtvereční a k hranici 50 tisíc korun se začíná blížit i moravskoslezská metropole Ostrava.

ČESKU VLÁDNOU VILKY

Co se nové výstavby týče, přicházejí v posledním roce z regionů poměrně protichůdné zprávy. Nejprve ta pozitivní: ve více než polovině krajů se loni podařilo dokončit více nových bytů než o rok dříve. Podstatně horší obrázek do budoucna rýsují loňské údaje o zahájené výstavbě. Počty zahájených bytů byly naopak ve většině regionů meziročně nižší.

Rekordmanem bytové výstavby v Česku byl loni Středočeský kraj, kde stavaři dostavěli bezmála 6400 nových bytů. Pomineme-li Prahu, na druhém místě z regionů se umístil Jihomoravský kraj, kde novou výstavbu do značné míry táhne Brno. Více než dvě tisícovky jednotek

se zkolaudovaly také v Plzeňském a Moravskoslezském kraji. Naopak méně než tisíc bytů bylo dokončeno v Karlovarském a Libereckém kraji.

Bez zajímavosti nejsou ani statistiky, jaký typ bydlení se v kterém regionu staví. Jediným krajem, kde vítězí byty v bytových domech nad rodinnými domy, je hlavní město Praha. Ze zhruba 5200 bytů jich v tzv. činžácích vyrostlo přes 3800. Všude jinde ale má převahu výstavba rodinných domů.

Výhled do příštích let mohou naznačit statistiky o zahájených bytech. Kromě Prahy, která loni trhala rekordy a developeři v ní zahájili výstavbu dvojnásobku nových bytů oproti roku 2020, ostatní kraje většinou zaostávají. Vůbec největší pokles počtu zahájených bytů – pohyboval se kolem dvaceti procent – zaznamenaly v roce 2021 Olomoucký, Moravskoslezský a Plzeňský kraj.

“
REKORDMANEM BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČESKU
BYL LONI STŘEDOČESKÝ KRAJ, KDE STAVAŘI
DOSTAVĚLI BEZMÁLA 6400 NOVÝCH BYTŮ.
”

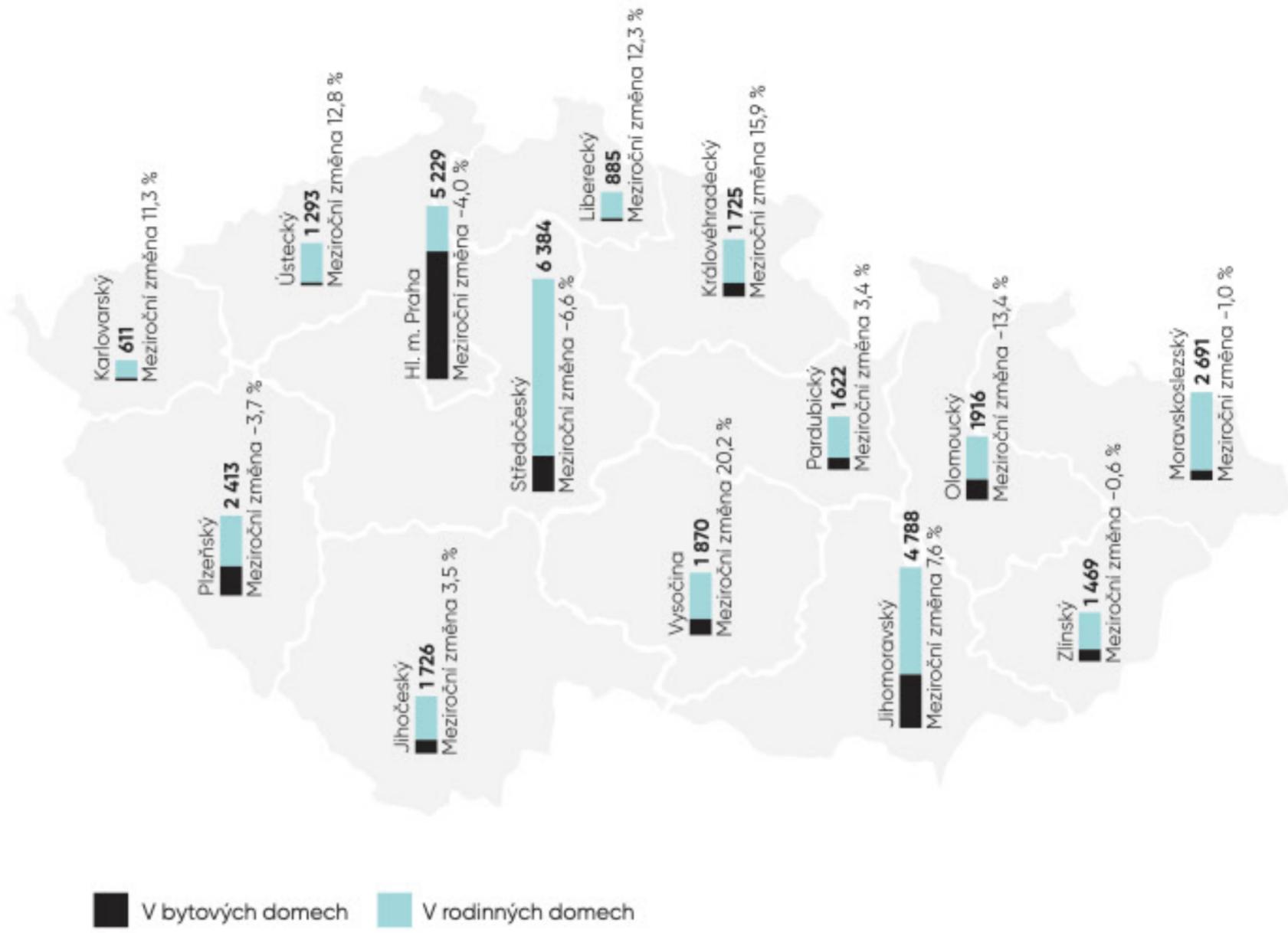
BRNO NAD 100 TISÍCI ZA METR ČTVREČNÍ

Z hlediska velkých projektů je z českých měst pro developery nejzajímavější hned po Praze jihomoravská metropole. Ta přitom loni zažila velmi zajímavý rok. Podle analýzy místní developerské společnosti Imperia Styl se loni v Brně prodal nejvyšší počet bytů za posledních deset let: 1192 jednotek, tedy o čtvrtinu více než v roce 2020. Kupující za ně celkem zaplatili přes 6,5 miliardy korun.

Největší poptávka po bydlení v Brně byla v první polovině loňského roku. Zájemci o nové bydlení využívali stále poměrně příznivých podmínek u hypotečních úvěrů. Zásadní útlum se nekonal ani na podzim, kdy úrokové sazby půjček na bydlení začaly kvůli přísnější měnové politice ČNB růst.

„Je to dáno mimo jiné tím, že roste počet investičních nákupů. Někteří kupující, kteří nákup zvažovali či oddalovali, se zalekli

Výstavba nových bytů v roce 2021 podle krajů (dokončené byty)
Zdroj: ČSÚ



Ponava City od IMOS Development je jeden z největších rezidenčních projektů ve výstavbě v Brně.



rostoucích sazeb a v druhé polovině roku se snažili ještě dokončit plánované nákupy za přijatelný úrok," vysvětluje ředitel společnosti Imperia Styl František Šudřich.

Rekordní zájem o bydlení v Brně se pochopitelně podepsal také na cenách, které loni v průměru vzrostly zhruba o 23 procent. Ty se definitivně usadily nad hranicí 100 tisíc korun za metr čtvereční.

Letos bude růst cen pokračovat. Na začátku tohoto roku se v nabídkách brněnských developerů nabízelo největší množství volných bytů za poslední roky. Zájemci o nové bydlení mohou vybírat z více než 750 volných bytů. To je o více než polovinu více než v předchozím roce. Ceny jsou ale na jaře opět o výrazný kus výše, i když zdražování zřejmě zpomaluje.

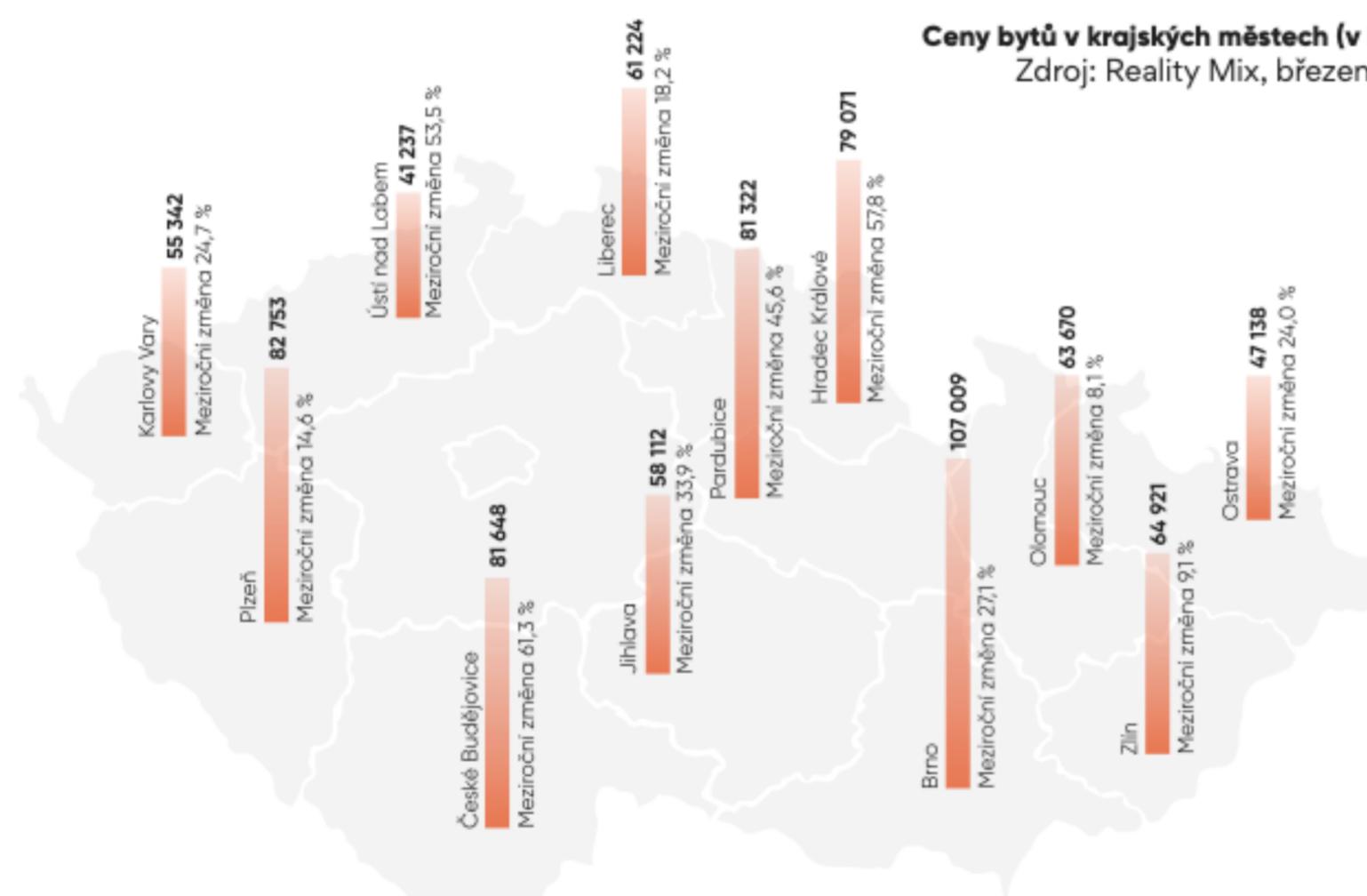
„Průměrná cena nového bytu v prvním čtvrtletí dosáhla v Brně částky bezmála 6,8 milionu korun. Přepočítáno na metry čtvereční čisté prodejní plochy jde o 125 tisíc korun, což v porovnání se stejným obdobím minulého roku představuje nárůst o 13,5 procenta," počítá předseda představenstva brněnské developerské společnosti Trikaya Dalibor Lamka.

Vývoj cen mezi lednem a březnem 2022 podle Lamky ukazuje, že nárůst průměrných cen za metr čtvereční pokračuje, i když tempo zdražování zpomaluje. „Zde se nepřetržitý nárůst průměrných cen, který v Brně trval více než deset let, zastaví, ukáže až analýza příštích období,“ dodává Dalibor Lamka.

CHUDÉ ROKY KONČÍ

Po loňském velmi úspěšném roce předpovídají lepší časy brněnskému realitnímu trhu odborníci také do budoucna. Po mnoha letech odkladů a zdržení se podařilo rozjet poměrně slušné množství nových projektů, a nabídka bytů by se tak mohla po chudých letech zvyšovat.

Výstavba v Brně byla loni rekordní a rozjetá je i letos. Nejvíce prodejů hlásí developerské společnosti IMOS development, Domoplan a Unistav, které dohromady loni prodaly v Brně přes 550 bytů.



Ceny bytů v krajských městech (v Kč/m²)
Zdroj: Reality Mix, březen 2022

ZET Office je první z budov nové čtvrti, kterou na území bývalé brněnské Zbrojovky postaví CPI Property Group.

„IMOS realizuje rozsáhlou výstavbu v Králově Poli a Domoplan a Unistav nabízejí byty ve významných projektech poblíž ulic Bratislavská a Cejl,“ doplňuje František Šudřich z Imperia Styl.

Jeden z hlavních brněnských hráčů, společnost Domoplan, v moravském hlavním městě aktuálně staví projekty přesahující celkovou hodnotu tří miliard korun. Mají nabídnout na čtyři stovky nových bytů. Největším z nich je Rezidence Pekárenský dvůr, která vyroste v Zábrdovicích a počítá s výstavbou 240 bytů.

Mezi největší akce společnosti IMOS development patří víceetapový projekt Ponava City, který firma staví na 33 hektarech v Králově Poli. Výstavba je naplánovaná na několik let – začala v roce 2019 a hotovo má být v roce 2025. Celkem na brownfieldu vznikne 675 bytů v osmi etapách. Dalších několik stovek bytů IMOS staví v Kuřimi poblíž Brna v rámci projektu Kuřim Záhoří.

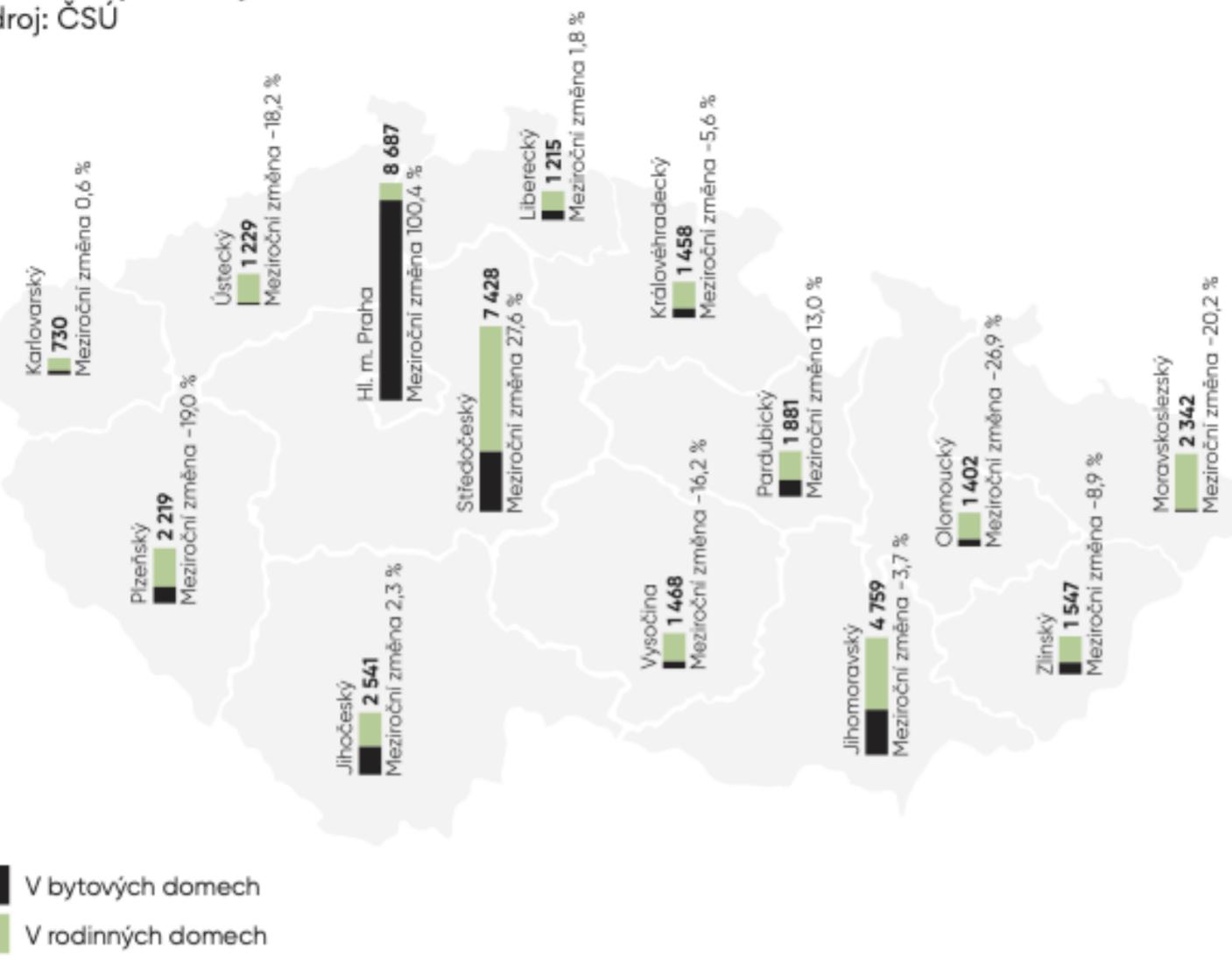
Společnost Trikaya letos dala do prodeje přes 70 nových bytů v třetí etapě projektu Ponavia Rezidence, kterou plánuje dokončit v příštím roce. Ve stejné době pak firma začne prodávat také byty a rodinné domy v připravovaném projektu Čtvrt Pod Hády. Ten je také naplánovaný na více etap a celkem bude zahrnovat 800 bytů. V roce 2023 by se mělo začít stavět přes 170 prvních bytových jednotek. V druhé polovině roku 2024 postaví v Brně také kancelářský projekt napěchovaný moderními technologiemi Landmark Office Building.

„**NA ZAČÁTKU TOHOTO ROKU BYLO
V NABÍDKÁCH BRNĚNSKÝCH DEVELOPERŮ NEJVĚTŠÍ
MNOŽSTVÍ VOLNÝCH BYTŮ ZA POSLEDNÍ ROKY.**“

Zahájená bytová výstavba

v roce 2021 podle krajů

Zdroj: ČSÚ



Hudbou vzdálenější budoucnosti jsou velké zajímavé projekty, existující zatím jen na papíře. Prvním z nich je rozvoj rozlehlého 50hektarového území poblíž centra mezi ulicemi Opuštěná a Trnitá. Na projektu Jižní centrum se bude podílet více firem. Část pozemků patří například česko-slovenské skupině J&T Real Estate, která zde chce stavět byty i kanceláře.

Během na dlouhou trať je také přeměna areálu bývalé Zbrojovky. V projektu Nová Zbrojovka developer CPI Property Group se v první fázi počítá s byty i s výstavbou kanceláří. První budova už byla dokončena, další jsou v plánu. Dlouhodobý plán rozvoje průmyslového areálu počítá se zhruba čtyřmi stovkami bytů.

Do výstavby v Brně se pustí také Crestyl. Dokončuje už projektovou přípravu na projekt obchodního centra Dornych, které bude kombinovat kancelářské prostory s obchodními a rezidenčními.

Naopak nejistý je osud jiného zajímavého projektu v oblasti rezidenčního bydlení, kde se plánovala spolupráce soukromého a veřejného sektoru. Kvůli právní nejistotě uložili brněňští radní k ledu plán na spolupráci s Českou spořitelnou, s níž původně chtěli postavit stovky nájemních bytů ve Starém Lískovci. Společnost ČS Dostupné bydlení, která měla dostat zakázku na základě smlouvy s městem, se tak nakonec nejspíš bude muset o právo stavět ve Starém Lískovci utkat s dalšími firmami a nemá jistotu, že uspěje.

Ceny nájmů v krajských městech (v Kč/m²)

Zdroj: Reality Mix,
březen 2022



PLZEŇ TÁHNE I PRAŽANY

Jedním z nejzajímavějších regionálních developerských trhů v Česku byla v posledních letech Plzeň. Příznivý postoj magistrátu a velký zájem o bydlení do západočeské metropole přilákaly i pražské developery. Například společnost Daramis loni dokončila poslední fázi rozsáhlého projektu Unicity, který tvoří osm bytových domů s celkem 842 bytovými jednotkami v ulici Technická v klidné lokalitě na okraji Plzně v blízkosti Borského parku.

Do Plzně se z Prahy vydala také Trigema, která aktuálně staví areál se sedmi šesti-podlažními domy ve Skvrnanech. S dokončením se počítá v závěru letošního roku a celkem bude na místě k dispozici zhruba 200 bytů.

Velká očekávání mají Plzeňští také od ambiciozního projektu nové čtvrti v centru Plzně mezi Americkou třídou a Denisovým nábřežím. Developerská společnost Amadeus Real tu po mnoha odkladech spěje do finiše přípravy projektu na výstavbu bytových domů s více než 120 byty a přes 21 tisíc metrů čtverečních administrativních ploch.

Mezi moravskými městy v oblasti developmentu ční především Olomouc. Jedním z nejzajímavějších projektů je Šantovka Living, kterou staví developer Redstone. Celkově zahrnuje dvanáct budov, v nichž bude 228 bytů. „Areál budou tvořit čtyři různé typy domů, které se uspořádají do tří bloků kolem centrálního parku,“ popisuje mluvčí investora Petr Hlávka. Na Šantovku má navazovat další velká akce, Redstone, a sice v bývalém vojenském areálu nedaleko centra. Výstavba má zahrnovat dvanáct domovních bloků se 400 bytovými jednotkami.

Několik stovek bytů v Olomouci staví také společnost Stafos – Real, a to v rámci projektu Bydlení Šantova v blízkosti olomoucké tržnice. Po dokončení všech tří etap má být konečným výsledkem na 400 bytových jednotek.

Mezi krajské metropole připravující zajímavé, několik set bytů čítající projekty patří také Liberec. Na konci letošního března oznámila záměr postavit celou novou čtvrt společnost LIF. Projekt Nový Perštýn počítá s pěti stovkami bytů. Prvních sto jednotek, které budou k nastehování v příštím roce, developer vyprodal či rezervoval zájemcům během několika prvních dní prodeje. ◉