

V REALITNĚ ZAMRZLÉM ČESKU SE POŘÁD STAVÍ

Nepříznivé ekonomické okolnosti se odrážejí na realitním trhu v celém Česku. Prodeje bytů v regionech **KLESAJÍ**, spolu s nimi se začínají propadat i ceny nemovitostí. *Přesto se v krajských městech dá najít mnoho zajímavých developerských projektů, které v budoucnu přinesou na trh tisíce nových bytů.*

TEXT JAN NĚMEC / FOTO ARCHIV

Realitní trh v Česku zažívá v posledních měsících dlouho nevidané dění. Prakticky od konce recese po velké finanční krizi z roku 2008 až do loňského roku bylo sledování vývoje cen skoro nudné. Křivky ve většině krajských měst nepřetržitě rostly. Rozdíly mezi regiony byly jen v tom, jak rychle nemovitosti zdražovaly. Loni ale přišel zlom. Souhra několika faktorů – ve všech případech pro realitní trh negativních – srazila zájem o vlastnické bydlení a nižší poptávka vyústila i v dlouho nevidané zlevňování.

Lepší hospodářská situace ani třeba levnější hypoteční úvěry přitom stále nejsou na obzoru, a tak se stagnace zamrzlého trhu dá předpokládat i pro letošní rok. Zatímco v Praze nepríznivá situace přiměla některé z developerů k uskromnění původních plánů a přiškrobení výstavby, v regionech se dál staví. Zejména v největších krajských městech se rodí řada projektů, v nichž najdou bydlení tisíce rodin.

POPTÁVKOVÝ ŠOK

Několik posledních let si developerské firmy užívaly relativní selanku. Byty se prodávaly jako na běžicím pásu, často šly do prodeje ještě z papíru a noví majitelé je trhali stavařům z rukou i v době, kdy se ještě ani nezačalo stavět.

Poptávka jasně převyšovala nabídku, což způsobilo nedostatek zajímavých bytů a domů na trhu a spolu s tím nevyhnutelně také zdražování. Už v prvních měsících loňského roku po zahájení ruské invaze na Ukrajinu ale ekonomická nejistota tento rozlet přibrzdila. Když se k tomu přidala inflace a utahování měnové politiky ČNB v podobě zvyšování úrokových sazeb, poptávkou a celým realitním trhem to doslova otřásllo.

Počet prodaných bytů v Česku se loni meziročně propadl o více než polovinu, a to v podstatě na celém území republiky. Z průzkumu České bankovní asociace ve spolupráci s Dataligence, databází informací o nemovitostech v Česku, vyplynulo, že prodeje starších bytů klesly v průměru o 51 procent, a těch nových dokonc o 57 procent. Zhruba o polovinu méně se prodalo také rodinných domů.

„Počátek roku 2022 byl ovlivněn kulminací vysoké poptávky z předešlého roku. Výsledkem byla nejnižší nabídka starších i nově stavěných bytů za deset let. Šoková změna způsobená hlavně válkou na Ukrajině nastala v závěru prvního čtvrtletí. Počátek energetické krize, prudký nárůst inflace, to vše změnilo náladu lidí. Trvalo to po celé druhé čtvrtletí a bylo to umocněno růstem úrokových sazeb u hypoteč-

ních úvěrů. Kvůli tomu ve druhé polovině roku 2022 realitní trh prakticky zamrzl,“ popisuje vývoj na realitním trhu během roku 2022 šéf společnosti Dataligence Milan Roček.

V analýze za loňský rok Ročkova společnost vyhodnotila data o všech realizovaných prodejích z celé České republiky, a to z velkých i menších měst a venkova. Celkem se podle této analýzy loni uskutečnilo více než 61 tisíc transakcí u starších bytů a rodinných domů, které byly zapsány v roce 2022 do katastru nemovitostí. Developeri prodali na osm tisíc nových bytů.

PADAJÍ CENY, NĚCO SI PŘEJ

Z analýzy Dataligence je zjevný trend vyvolaný poklesem poptávky: snižování cen. Realitní makléři, kteří ještě o rok dříve přijímali na každou nabídku desítky zájemců, najednou mítost přetahování o nemovitosti slýchali dotazy na slevu.

Ceny domů a starších bytů na většině území Česka se díky tomu začaly hýbat směrem dolů. Maxima dosáhly v polovině roku a do jeho konce se snížily v průměru o 4,3 procenta. Metr čtvereční staršího bytu v regionech Česka mimo Prahu stál koncem roku průměrně okolo 49 tisíc korun.



Projekt BRIOXX od Domoplanu přispívá k dynamické proměně brněnské oblasti Západní brány.



Brněnský projekt Nová Zbrojovka od CPI už je ve výstavbě, část areálu developer loni zpřístupnil veřejnosti.

OPTIMISTICKÉ BRNO

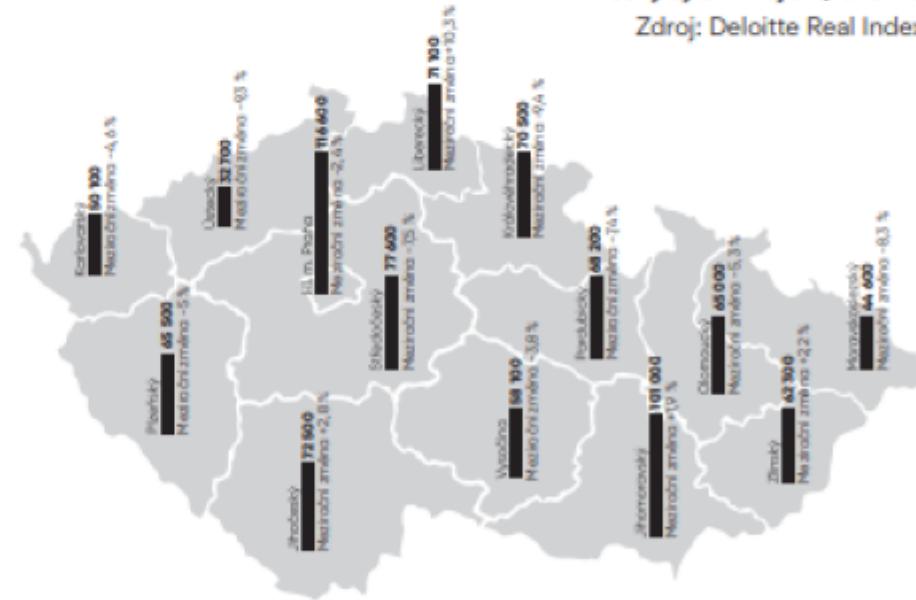
Nejnapjatější situace na trhu s bydlením panovala v posledních letech kromě Prahy v moravské metropoli. Nedostatečná nabídka a velký zájem kupujících hnaly ceny vzhůru až na průměrnou úroveň kolem 125 tisíc korun za metr čtvereční.

Výše popisované změny na trhu ale vedly k prudkým propadům prodejů. Nové byty se začaly hromadit v katalogách developerů. Podle analýzy brněnské developerské společnosti Trikaya se v posledním čtvrtletí loňského roku v Brně prodalo jen 95 bytů a naopak nabídka se zvýšila na 1,5 tisíce jednotek.

Ceny brněnských novostaveb narazily na strop a vydaly se opačným směrem. „Rok 2022 otočil kormidlo vývoje průměrné ceny volných bytů v brněnských novostavbách. Vzestupný trend, který začal v roce 2016, vyvrcholil v první polovině roku 2022. Z 55,6 tisíce korun za metr čtvereční se průměrná cena během šesti let vyhoupla až na 127 tisíc Kč. Od třetího čtvrtletí 2022 však začala mírně klesat, na konci loňského roku se pohybovala na úrovni cen roku 2021,“ popisuje stav brněnského trhu s novostavbami výkonný ředitel společnosti Trikaya Dalibor Lamka.

Ceny bytů v Krajech (Kč za m²)

Zdroj: Deloitte Real Index



U bytů v novostavbách se se slevami příliš počítat nedá. Stejně jako všem dalším firmám, také developerům a stavařům rostou náklady, které příliš prostoru ke zlevnění nedávají.

Cenový pokles u novostaveb byl v Brně jen mírný, navíc se netýkal celé nabídky. „Lze říct, že energeticky méně náročné jednotky a ty, které se nacházejí ve vyhledávaných lokalitách, budou vždy tlaku na pokles cen odolávat lépe než atypické byty či byty s energetickým štítkem C a horším,“ vysvětluje Lamka.

Pro letošek platí pro brněnské developery totéž, co pro celou republiku. Kvůli drahým materiálům a energiím nemají prostor pro výrazné zlevňování. „V prostředí nebývále vysokých sazeb hypotečních úvěrů a mimořádně chladné spotřebitelské nálady nyní nebude snadné nacházet kupce,“ odhaduje hlavní ekonom společnosti Cyrrus Vít Hradil a dodává, že nejpravděpodobnější je stagnace cen nových bytů.

MILIARDOVÉ INVESTICE

Ani nepříliš povzbudivé vyhlídky ovšem brněnské developery zatím nepřiměly k zásadním změnám plánů. Největší místní hráči i developerské firmy, které si do moravského hlavního města odskočily z Prahy, naopak připravují hned několik projektů, které svým rozsahem stojí za pozornost.

Jeden z největších projektů chce letos zahájit společnost Trikaya. Ta v polovině března oznámila obří, čtyřmiliardovou investici do výstavby nové čtvrti v lokalitě Maloměřic a Obřan. Projekt s názvem Čtvrť Pod Hády má po dokončení nabídnout zhruba tisícovku bytů. Spuštění prodeje bytů v první etapě je plánováno spolu se zahájením výstavby na druhé čtvrtletí roku 2023. K nastěhování budou jednotky z této první fáze k dispozici už v polovině roku 2025.

Podobně rozsáhlý projekt představila na začátku letošního roku také další brněnská developerská společnost Domoplan. Na jihozápadě Brna v oblasti Západní brány, na pomezí městských částí Bohunice a Starý Lískovec, postaví kompletně novou rezidenční čtvrť s názvem Brixx.

Projekt Domoplantu vyjde podle firmy na 4,5 miliardy korun a skládá se ze vzájemně propojených bloků, které nabídnou 328 nových bytů s balkony či lodžiemi a 81 ateliérů. Kromě toho Domoplan slibuje také studentské bydlení, konkrétně 90 menších jednotek. Vedle dalších prostor pro obchody či kavárny se v bloku A počítá se specializovaným zdravotnickým zařízením. „Vzhledem k blízkosti univerzitního kampusu zamýšlíme vytvořit prostor o výměře tisíc metrů čtverečních, kde by byla klinika s vybranou specializací pro absolventy blízké lékařské fakulty, kteří začínají s praxí,“ popisuje záměr Josef Molnář, hlavní manažer projektů společnosti Domoplan.

V Brně se kromě místních developerů angažují i jejich pražští kolegové. Jasné nejvýznamnějším je z tohoto pohledu projekt skupiny CPI s názvem Nová Zbrojovka.

Investici v Brně za tři miliardy korun představila letos také skupina UDI Group. Ta plánuje revitalizovat a zastavět brownfield v brněnské čtvrti Husovice. Kromě ubytování hotelového typu, obchodů či kanceláří zde developer v případě, že začne platit nový brněnský územní plán, počítá i s výstavbou bytů.

V Brně se kromě místních developerů angažují i jejich pražští kolegové. Jasné nejvýznamnějším je z tohoto pohledu projekt skupiny CPI s názvem Nová Zbrojovka. Zcela nová čtvrť tu roste už od roku 2021, kromě kanceláří bude po dokončení zahrnovat také stovky bytů.

Do Brna se chystá pražská PSN, která tu loni koupila velký areál společnosti Innogy. Na brownfieldu chce také stavět především byty, konkrétní plány ale zatím ještě nejsou známy. „Přeměna areálu bude probíhat v několika etapách. Jelikož jsme rezidenčně zaměření, libilo by se nám umístit do areálu co nejvíce bytů, samozřejmě s komerčními plochami pro obchody a služby, a přinést tím do lokality Cejl nový život,“ popisoval loni na jaře při koupi pozemků ředitel developmentu a projektového managementu PSN Štěpán Smrká.



Olomoucká Šantovka Living vyrosté na poloostrově mezi řekou Moravou a Mlýnským potokem.

STAVÍ V PLZEŇ NEBO OLOMOUC

Pozoruhodné, velké projekty připravují developeri také v dalších krajských městech. Za zmínu rozhodně stojí plzeňský projekt Nová Papírna. Stojí za ním developerská společnost BC Real, která s výstavbou začala už v loňském roce. Celkem chce na desetihektarovém pozemku u řeky Radbuzy postavit 1,5 tisíce bytů. Všech sedm etap, které vycházejí podle současných cen na sedm až osm miliard korun, by mělo být hotových do deseti let, ale záleží na tempu poptávky.

Tisíce nových bytů vyrostou v nadcházejících letech také v Olomouci. Například na poloostrově u nákupního centra Šantovka vznikají bytové domy pod názvem Šantovka Living. Dohromady jich má být dvanáct s přibližně 230 byty. „První dvě etapy, což znamená celkem čtyři budovy, jsou aktuálně v procesu intenzivní výstavby. Obě jsou již téměř prodané,“ řekl za developerskou společnost Richarda Morávka Redstone Real Estate Petr Hlávka.

Mezi olomouckým vlakovým nádražím a čtyřproudou Tovární ulici plánuje investiční skupina DRFG postavit do roku 2025 multifunkční areál za více než 2,6 miliardy, který nabídne

450 bytů, kanceláře a prostor pro maloobchod. S výstavbou začala skupina DRFG už loni na podzim.

V severočeském Liberci hodlá pražské bytové družstvo Coop Development ve čtvrti Františkov v prostoru bývalé textilní továrny vystavět tři stovky nových družstevních bytů. Projekt Zahrada Gallas, na kterém se podílejí ještě další tři společnosti, je rozdělený do dvou fází a skončit má v roce 2026. Další dvě stovky bytů rostou v areálu bývalých libereckých Tiskáren, kde staví developerská společnost Konhefr. ●

Podle analýzy brněnské developerské společnosti Trikaya se v posledním čtvrtletí loňského roku v Brně prodalo jen 95 bytů a naopak nabídka se zvýšila na 1,5 tisíce jednotek.



Z Nové Papíry, kterou v Plzni staví BC Real, to budou mít obyvatelé do centra města jen patnáct minut pěšky.