



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

Byty v číslech a trendech

Brno, 12. října 2016



1

Obsah prezentace

- 1. Představení Asociace**
- 2. Dlouhodobý vývoj stavební produkce**
- 3. Meziroční pozorování v rámci Evropy**
- 4. Aktuální situace stavebnictví srpen 2016**
- 5. Počet zahájených bytů ČR**
- 6. Bytový výstavba od roku 2009 do současnosti**
- 7. Situace s byty v Brně**
 - Čím je tato situace způsobena?**
- 8. Důsledky přehřátého trhu s byty**
- 9. Suburbanizace**
- 10. Doporučení**

O Asociaci

- Asociace brněnských architektů a stavitelů je profesní apolitické sdružení odborníků, kterým záleží na rozvoji Brna. Chceme se zasadit, aby se město rozvíjelo způsobem, který bude co nejlépe sloužit lidem
- Sdružení architektů, urbanistů, stavitelů, projektantů a investorů...
- Hlavním záměrem - stát silným partnerem města při vytváření stabilního prostředí pro trvale udržitelný rozvoj a pomoci při vytváření územního plánu
- Aktivně se vyjadřovat k aktuálním tématům města

4

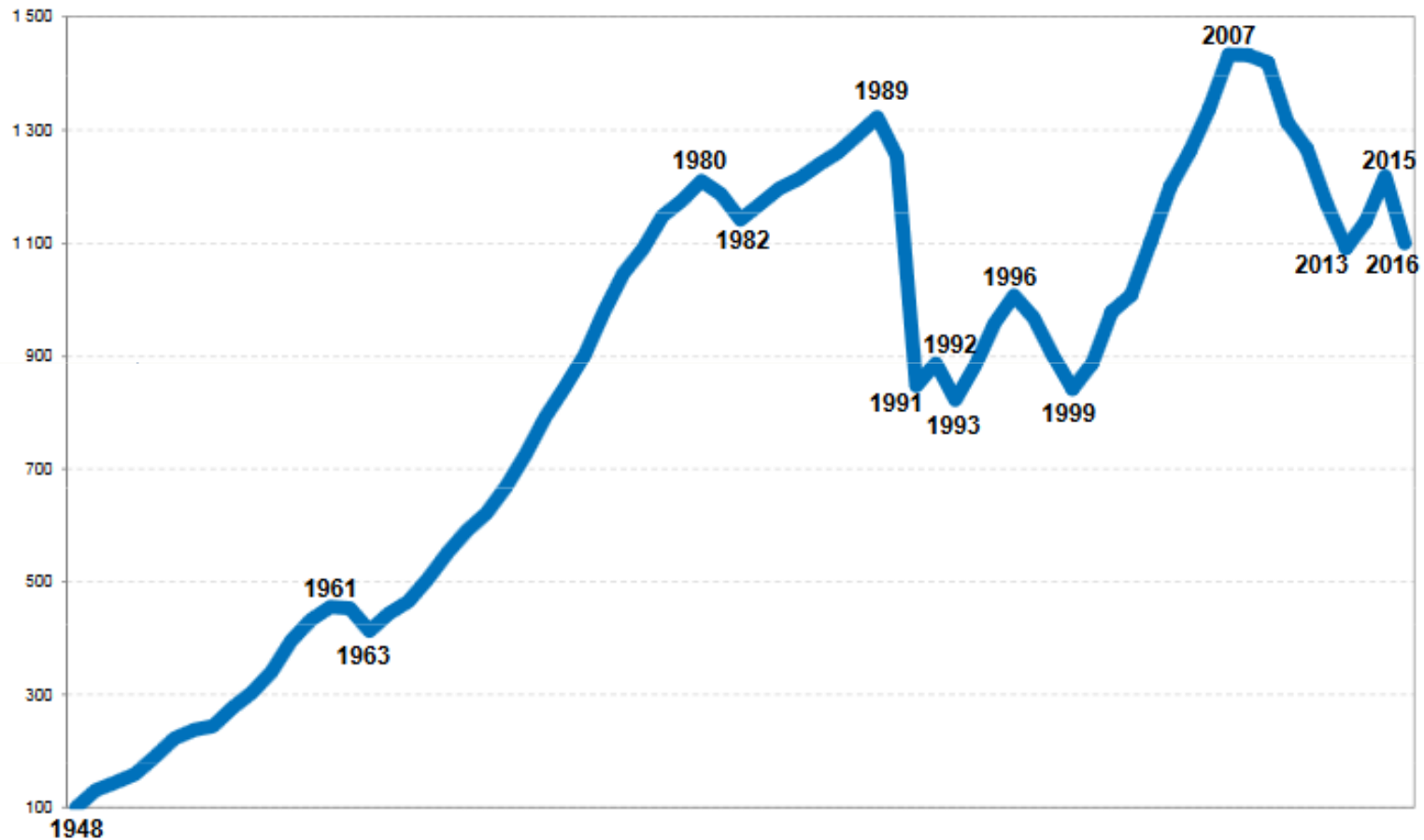


GOODWILL



DLOUHODOBÝ VÝVOJ

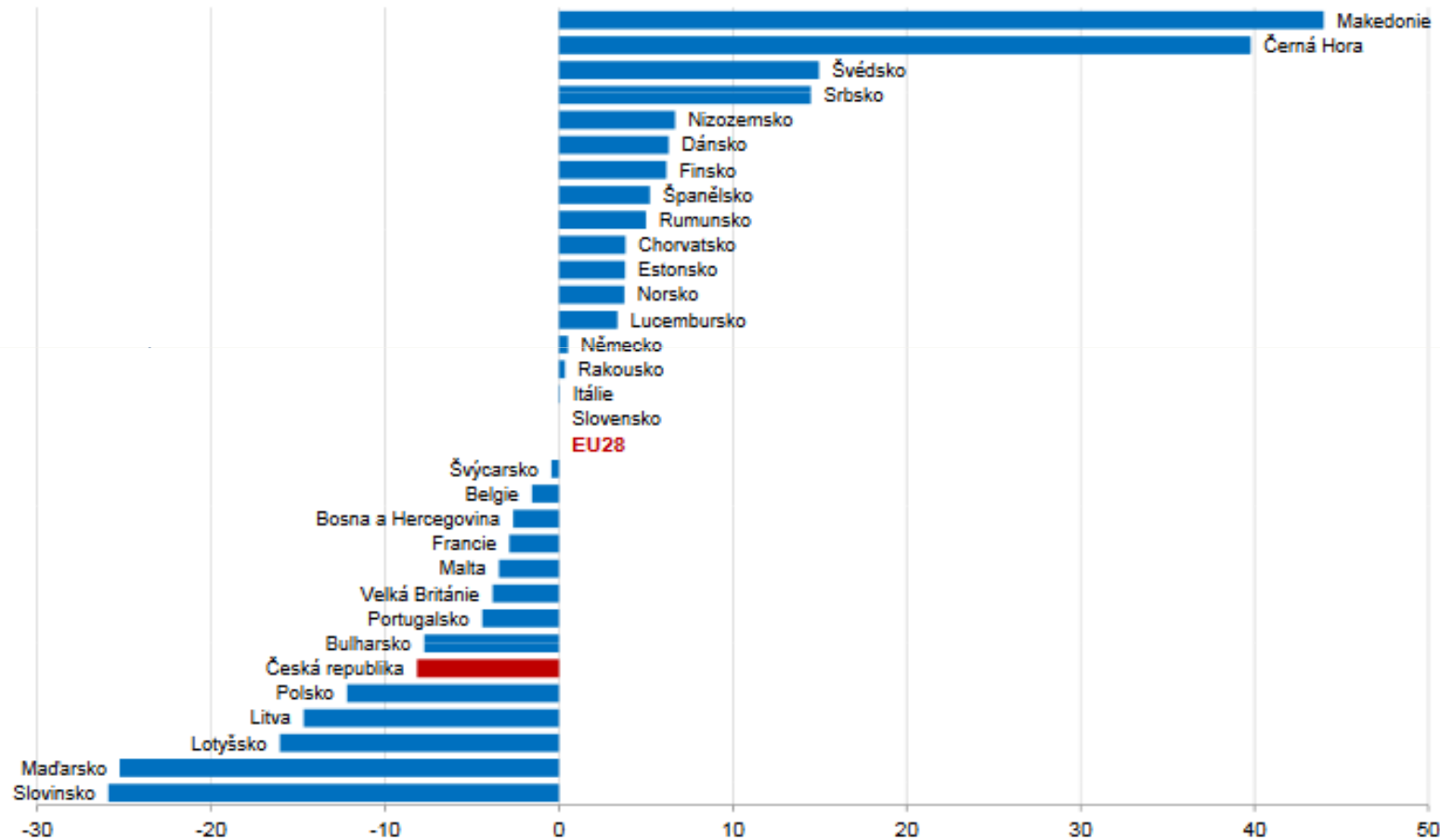
Stavební produkce (rok 1948=100)



Zdroj: ČSÚ

STAVEBNICTVÍ ČR V RÁMCI EVROPY

Meziroční změny v 1. pololetí 2016 (v %)



Zdroj: ČSÚ

Aktuální situace

Stavebnictví srpen 2016 – celá ČR

- **Počet vydaných stavebních povolení** se v srpnu 2016 meziročně snížil o 5,2 %, stavební úřady jich vydaly 6 702
- **Počet zahájených bytů** v bytových domech zaznamenal pokles o 9,0%
- **Počet dokončených bytů** se v srpnu meziročně snížil o 12,3% a činil 1 834 bytů.

Zdroj: ČSÚ

Počet zahájených bytů v ČR

- Pokles stavební produkce meziročně o 5,9%
- V období 1-7.2016 je v ČR pokles zahájených bytů o 5,1%
- V Praze se počet zahájených bytů v bytových domech propadl o 78%

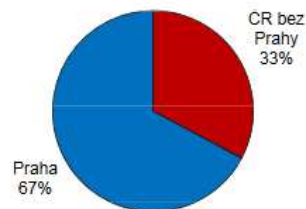
BYTOVÁ VÝSTAVBA

Meziroční změny

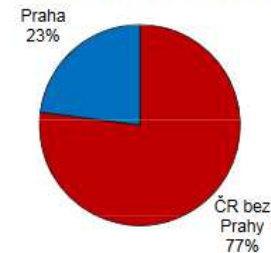
	rok 2015	leden až červenec 2016
Zahájené byty (počet)	↑ 8,3 %	↓ 5,1 %
Dokončené byty (počet)	↑ 4,8 %	↑ 5,3 %

Počet bytů zahájených v bytových domech

Leden až červenec 2015



Leden až červenec 2016

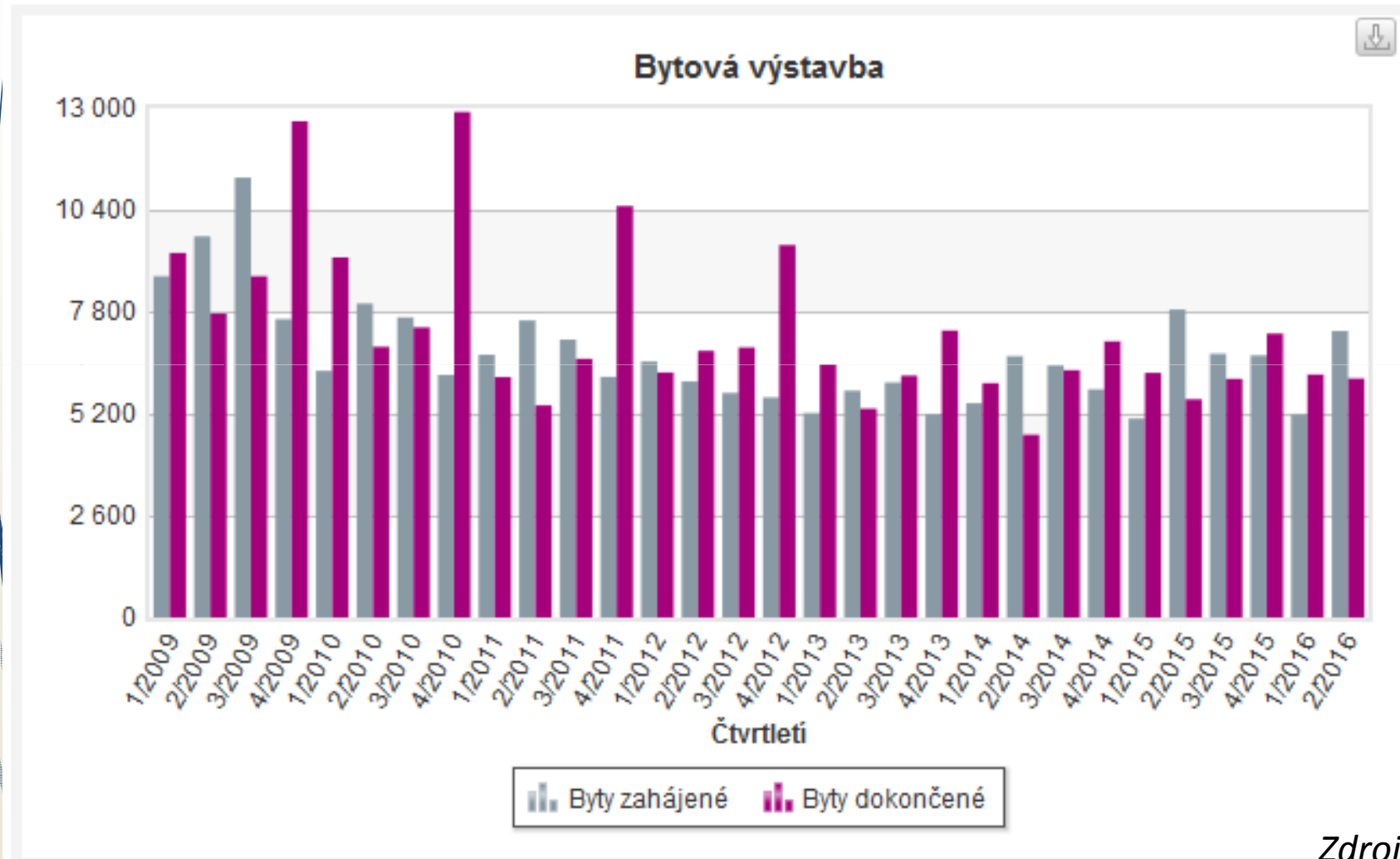


Zdroj: ČSÚ

Stavební výroba

mezirační růst/pokles, v %, červenec 2016: **-16,3**

Datum zveřejnění: 06.09.2016



Zdroj: ČSÚ

Bytová situace v Brně

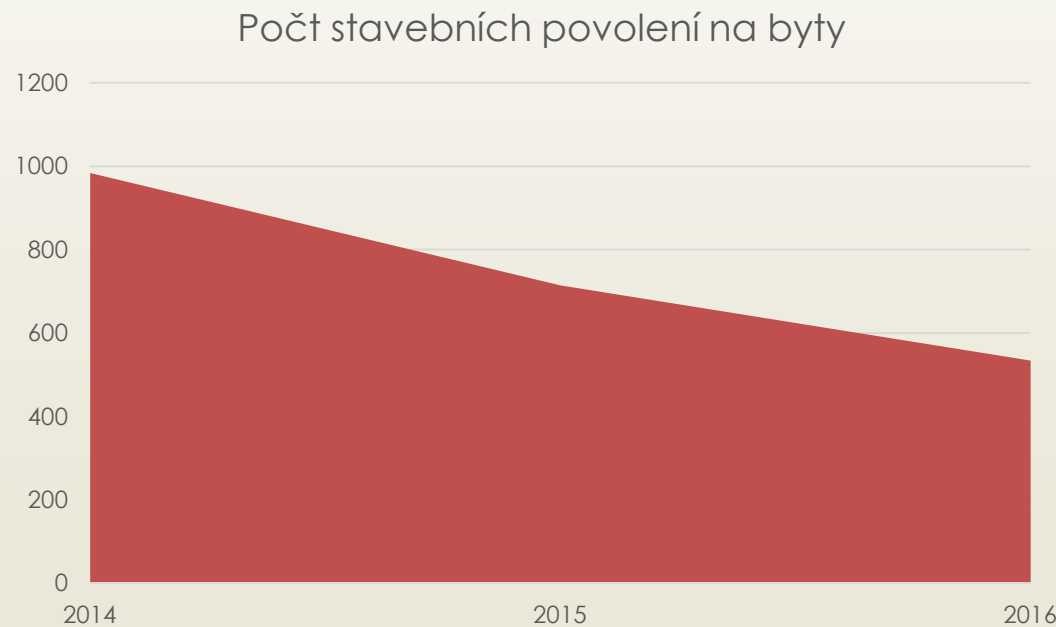
leden - srpen 2015		
	vydané stavební povolení v ČR	dokončené byty
	nová výstavba	v bytových domech
Brno - město	1621	512
Brno - venkov	1518	112
leden - srpen 2016		
	vydané stavební povolení v ČR	dokončené byty
	nová výstavba	v bytových domech
Brno - město	1111	288
Brno - venkov	1716	201

Zdroj: ČSÚ

Bytová situace v Brně

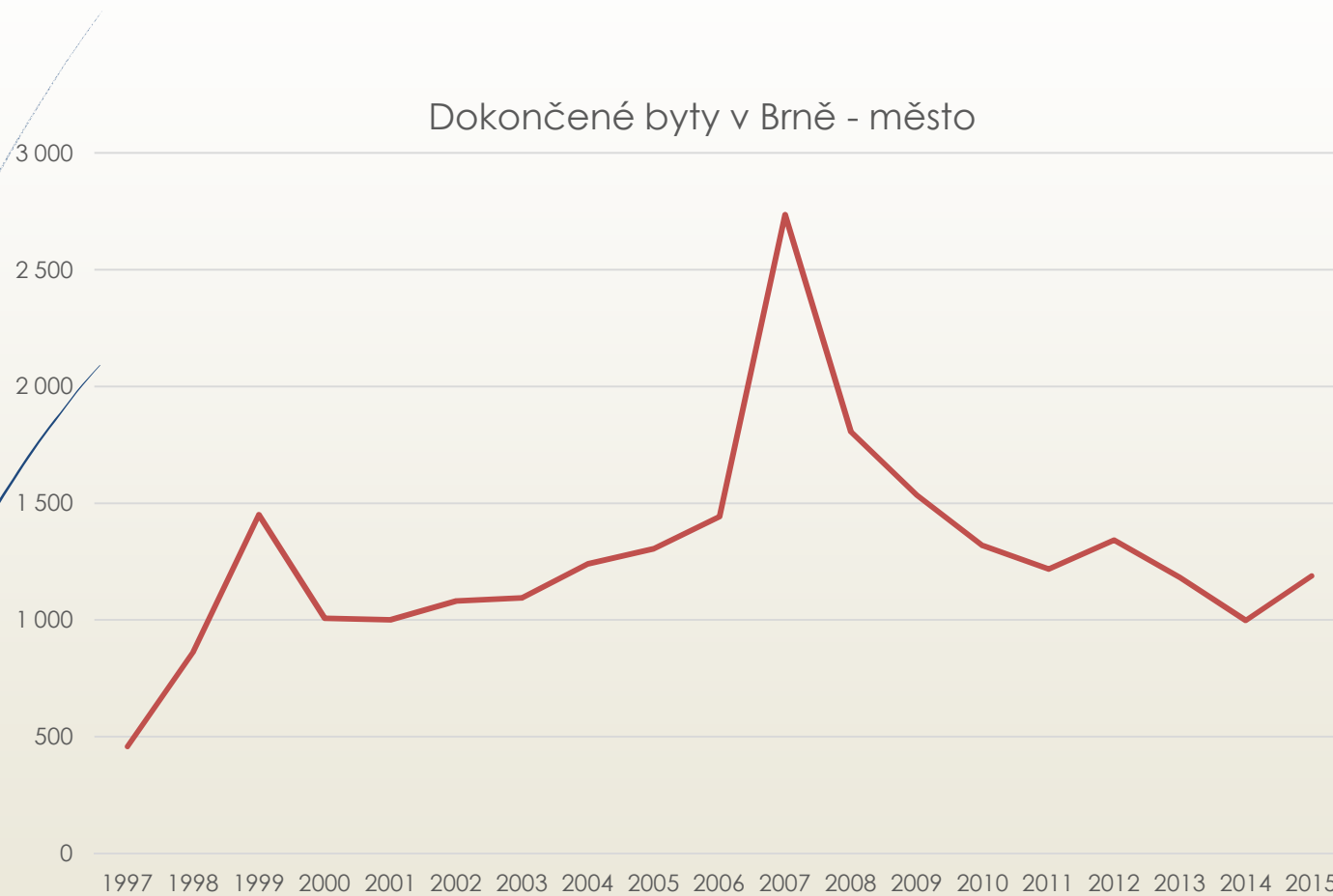
Stavební povolení na byty v BD

- V roce **2014 vydáno** v Brně-městě celkem **984 stavebních povolení** na byty v bytových domech, v roce **2015** to bylo **715 stavebních povolení** na byty.
- Za první pololetí roku 2016 pouze 267 stavebních povolení na byty (za celý rok 2016 tedy očekávaný stav 534 SP).



Zdroj: ČSÚ

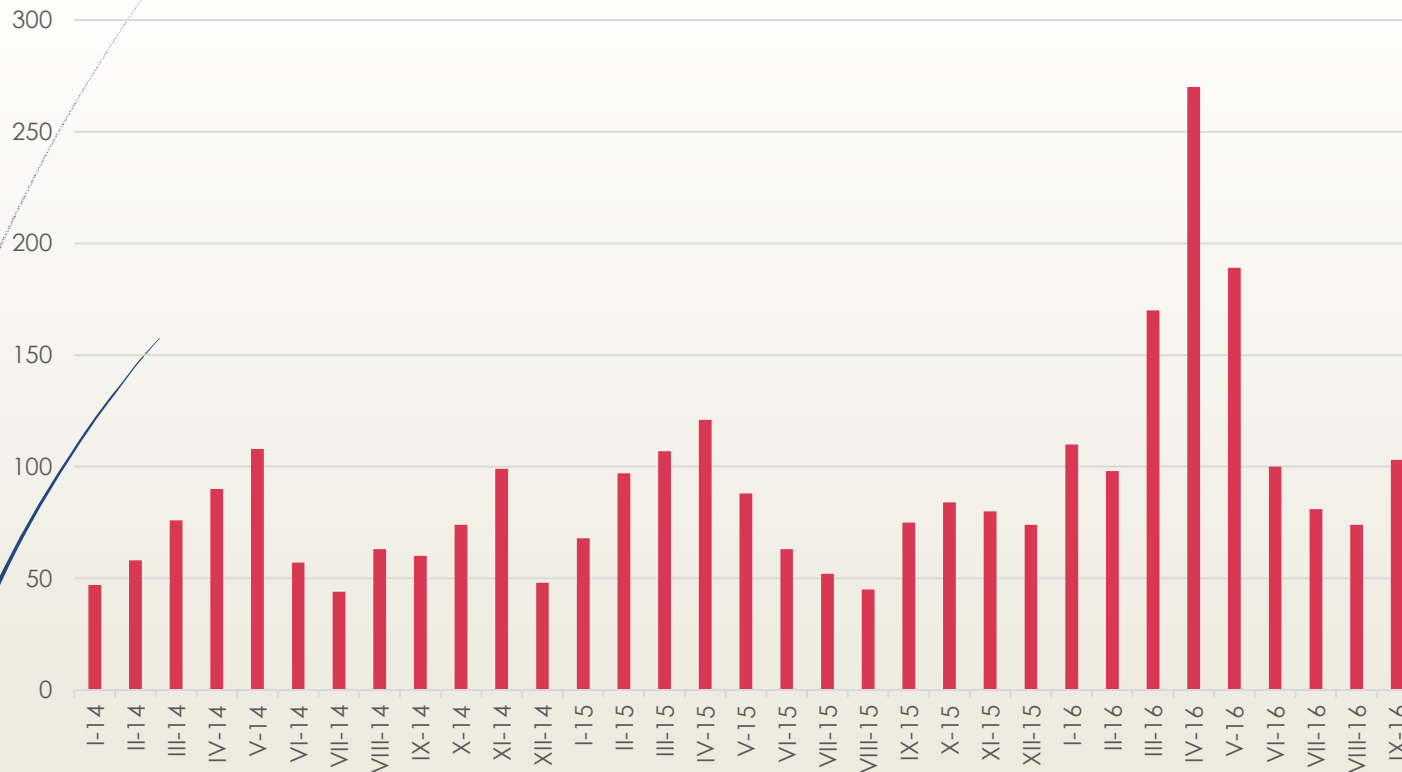
Bytová situace v Brně



Zdroj: ČSÚ

Bytová situace v Brně

Prodeje nových bytů v Brně



Za prvních 9 měsíců 2015 se prodalo 716 bytů → nárůst prodeje o 67 %

Za prvních 9 měsíců 2014 se prodalo 603 bytů → nárůst prodeje oproti 2014 o 98 %

6/2016- projekty „Kamechy“ a „Pod Chvalovkou“- překlápění smluv, kolaudace

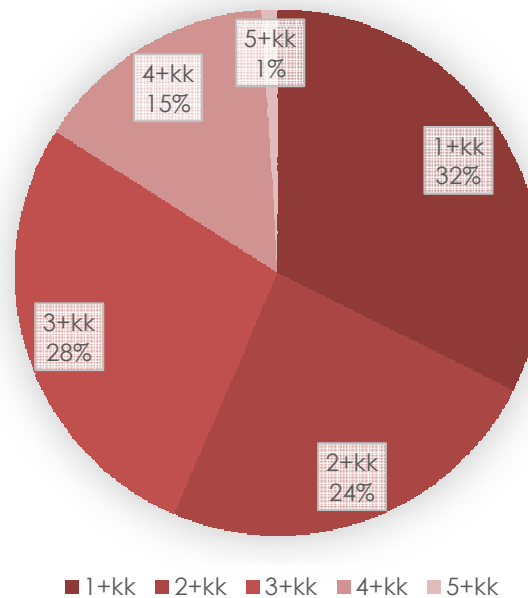
Zdroj: Trikaya

Bytová situace v Brně

současná nabídka

V nabídce ubývá bytů 2+kk, tato nejžádanější dispozice dříve představovala více než polovinu všech nabízených bytů.

rozložení dispozic nabídky volných bytů



Zdroj: Trikaya

Bytová situace v Brně

Průměrná cena

- **Průměrná cena prodaného bytu** se v uplynulém čtvrtletí vyšplhala na **3,4 milionu** korun s průměrnou cenou **za metr 54 300 Kč**.
- Přitom v roce **2015** byla průměrná cena nově zakoupeného bytu **3 miliony** korun s cenou **za metr čtvereční 50 200 Kč**.
- Oproti loňskému roku tak lidé za nový byt **utratili o 13 % více**. Častěji ale kupovali větší byty. Cena za metr čtvereční vzrostla o **8 %**.

Zdroj: Trikaya

Bytová situace v Brně

Nežádanější dispozicí je 2+kk, 4 z 10 bytů, které se v Brně prodají, mají právě tuto dispozici.

V dnešní době to však není jednoduché, takový byt stojí více než 3 mil. Kč

Aktuální průměrné ceny nabízených nových bytů

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH ¹
1+kk	2 098 058 Kč	39,0 m ²	54 100 Kč
2+kk	3 102 156 Kč	56,1 m ²	55 200 Kč
3+kk	4 859 838 Kč	83,4 m ²	57 800 Kč
4+kk a více	6 518 695 Kč	106,2 m ²	61 380 Kč

Zdroj: Trikaya

Čím je současná situace v Brně způsobená

- Nedostatek reálně dostupných a využitelných pozemků vhodných pro bytovou výstavbu všech typů (od bytových domů, viladomů po rodinné domy).
- Omezení bytové výstavby v záplavových územích - odstranění omezujících podmínek pro umístování staveb z územního plánu, promítnutí nové úpravy *OOP MŽP/MZ 2015 „ Plán pro zvládání povodňových rizik“* .
- Chybějící základní dopravní a technické infrastruktura vhodných pozemků (alespoň její územně plánovací a pozemkové zajištění).
- Složitý a zdlouhavý systém prodeje či využití pozemků města potřebných pro realizaci stavebních záměrů (myšleny malé zbytkové plochy potřebné pro realizaci záměru - např. příjezd).
- Složitý a zdlouhavý systém projednávání plánovacích smluv , věcných břemen uzavíraných na pozemky města, inženýrské sítě, příjezdy i nadzemní části budov.

Čím je současná situace v Brně způsobená

- Neexistující transparentní pravidla pro spolupráci veřejného sektoru a stavitelů při vytváření veřejného prostoru a veřejné infrastruktury, jak technické, tak sociální. Nejsou jasná pravidla pro uzavírání plánovacích smluv. Zvážit zavedení jednotného a jasně definovaného příspěvku investorů na rozvoj města.
- Obstrukční postupy některých MČ a občanských iniciativ, které umožňuje současná legislativa a které brzdí přípravu výstavby. Město by nemělo rezignovat na prosazování projektů v celoměstském zájmu.
- Nedostatečná podpora města stavitelům při zprůchodnění a koordinaci legislativních procesů, na které má město vliv při projednání - územních a stavební řízení i dalších dílčích povolení.
- Chybí podpora města ve společenském a mediálním vnímání výstavby - stavitelé přece nejsou vetřelci, podílejí se na rozvoji města, jejich klienty jsou obyvatelé města a plány stavitelů naplňují jejich potřeby.

Důsledky přehřátého trhu s byty v Brně

- **Suburbanizace**
- **Růst cen – nových i starých bytů, ale i domů**
- **Růst cen nájmu**
- **Skokový růst cen pozemků**
- **Snížení konkurenceschopnosti města Brna**

Suburbanizace

Vývoj suburbanizačních trendů:

- 90. léta převažuje výstavba individuálních RD
- následuje hromadná výstavba RD, nárůst příměstských obcí
- nyní začíná vlna výstavby bytových domů na disponibilních plochách nejenom v ORP, ale i dalších větších obcích v zázemí města.
- Tento nový trend je vyvolán nedostatkem dostupných ploch pro bydlení v Brně a znamená pro město nebezpečí odlivu obyvatel v daleko větším měřítku než dosud.

Čím je způsobena:

- Nedostatek kvalitního bydlení
- Vysoké ceny bytů a pozemků
- Nedostatečná nabídky požadovaných bytů
- Klidná lokalita pro rodiny

Suburbanizace

Co způsobuje:

- Zvyšující se náklady na dopravu (výstavba silnic, městské hromadné dopravy, kanalizace...)
- Výpadek daní města
- Nárůst automobilové dopravy → znečištění ovzduší, hluk
- Pokles sociálního statusu → odliv mladých rodin → stárnutí populace ve městě

Jak omezit suburbanizaci:

- Pro omezení zastavitelných ploch v sousedních obcích není účinný legislativní nástroj
- Vytvořit širokou nabídku konkurenceschopných kvalitních ploch na území města s garantovaným platným ÚP
- Nabídka ploch nemůže pouze kopírovat demografickou potřebu, protože je ovlivněna reálnou dostupností ploch pro výstavbu

Bez dostupného kvalitního bydlení přímo v Brně nelze počítat s tím, že by suburbanizace, která již probíhá řadu let, najednou skončila.

Doporučení ze strany ABRAST

- Hlavním problémem je brněnský Územní plán, který novou výstavbu velice silně omezuje. Územní plán 1994 již vyčerpал většinu vhodných ploch pro výstavbu
- Vytvořit databázi ploch vymezených v územním plánu, sledujících vedle územně plánovacích parametrů také jejich reálnou využitelnost.
- Souběžné rychlé pořizování změn ÚP, soubory 41, 42, 43, 44
- Aktivně připravovat rozvojové lokality, budovat veřejnou infrastrukturu k rozvojovým lokalitám, využívat městské pozemky pro výstavbu. Vytvořit model podpory výstavby v přestavbových územích.
- Vytvořit transparentní pravidla pro spolupráci veřejného sektoru a stavitelů při vytváření veřejného prostoru a veřejné infrastruktury. Zvážit zavedení jednotného a jasně definovaného příspěvku investorů na rozvoj města.
- Zjednodušit a urychlit proces pořizování obecně prospěšných změn ÚPmB (*např. zpracování OOP MŽP/MZ 2015 „Plán pro zvládání povodňových rizik“*).
- Zahájit co nejdříve práce na novém ÚPmB



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

Děkuji za pozornost

Správní rada Asociace BRAST
www.brast.cz