

Otevřený dopis Magistrátu města Brna

Jako Asociace brněnských architektů a stavitelů (ABRAST) považujeme současnou situaci na trhu s byty za znepokojivou. Průměrná cena jednoho metru čtverečního totiž v tomto čtvrtletí přesáhla pomyslnou hranici 100 000 Kč.

Převís poptávky po nových bytech nad jejich nabídkou je dokonce takový, že jsou projekty často téměř vyprodané pár dní po jejich uveřejnění v inzerci. Odhadujeme, že více než 20 % našich zákazníků přitom byty kupuje čistě ze spekulativních důvodů. Rozumíme, že růst cen brněnských bytů souvisí s celosvětovým hladem po stabilních investicích. Ceny nemovitostí rostou v době současné pandemie téměř všude na světě. Přesto si tróufáme tvrdit, že je jen málo míst na světě, kde se ceny nemovitostí zvedly za posledních pět let na dvojnásobek.

Chápeme, že stejně jako my, soukromí investoři, i brněnské územní plánování je částečně obětí české zkorstnatělé veřejné správy. Vždyť doba průměrného stavebního povolení nás řadí mezi takové země, jako je Kamerun a Burundi. Zároveň oceňujeme současné vedení magistrátu, které za období své dosavadní služby stihlo zahájit a úspěšně vést přípravu nového územního plánu, dokončilo významné změny územního plánu (tzv. soubor 43–), schválilo i pro nás důležité „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a rozjelo také další projekty, jejichž efekt ale bude logicky mít několikaletou setrvačnost.

Vznik našeho spolku (ABRAST) byl v roce 2015 přímou reakcí na tehdejší zpackanou aktualizaci územního plánu. Tehdejší náměstek primátora zodpovědný za územní plánování s úsměvem krčil rameny, když jsme vedení města varovali, že pokud nebude rychle konat, vzrostou do konce jeho volebního období v roce 2018 ceny bytů v Brně na 80 000 Kč za metr čtvereční. Neměli jsme pravdu, průměrná cena hranici 80 000 Kč překročila až na přelomu let 2019 a 2020. Ale dnes máme ceny na úrovni převyšující 100 000 Kč za metr čtvereční.

Chceme proto vyzvat vedení magistrátu, ostatní odbornou veřejnost a ekologické a další aktivisty k nové, otevřené a konstruktivní diskusi o tom, kam a jak Brno směřovat. Věříme, že jsme společně schopni zvýšit nabídku bytů v Brně – a tím alespoň zbrzdit další nárůst cen – a zároveň nepoškodit jiné chráněné zájmy, jako jsou například ochrana životního prostředí a památková péče. Jak už bylo zmíněno výše, několik let trvá, než se projeví efekt všech kroků v rámci územního plánování, ale o to důležitější je začít ihned.

Musíme hledat efektivní a rychlá řešení, stejně jako připravovat dlouhodobou strategii, jak dalšímu růstu cen bránit. Vzniklá pracovní skupina pro odstraňování překážek v rozvoji bydlení je v posledním roce prakticky nečinná. Za posledních 12 měsíců mezitím vzrostly průměrné ceny nových bytů o 22 %. Apelujeme proto na hledání nových, aktuálních řešení, která umožní nabídnout na trhu více bytů, a to v řádu stovek bytů čtvrtletně. Jsme přesvědčeni, že pouze rozšíření nabídky bytů, která dokáže uspokojit poptávku Brňanů po bydlení, dokáže stabilizovat ceny bydlení ve městě.

Je potřeba si uvědomit, že ceny nových bytů v Brně ovlivňují celý realitní trh včetně starších bytů a nájmu. Zdražování tak doléhá na téměř všechny obyvatele města. Zastupitelé Prahy tento měsíc schválili Strategii rozvoje bydlení. Domníváme se, že následování jasně stanoveného plánu, jak situaci zlepšit ve střednědobém horizontu, v Brně chybí.

Vyzýváme vedení města k činnosti. Neudělejte stejnou chybu jako vaši předchůdci. Výsledky jejich laxního přístupu pociťují každodenně všichni obyvatelé Brna.



Ing. Marek Vinter, MBA
předseda správní rady
Asociace brněnských architektů a stavitelů