

## V Brně definitivně došly levné byty

*Brno 24. dubna 2018* Za první čtvrtletí letošního roku se v Brně prodalo jen 88 nových bytů, zájem byl především o dispozici 1+kk. Lidé vykoupili skoro všechny cenově dostupné byty v novostavbách a na trhu tak zůstávají jen ty dražší, které si nemůže dovolit každý. Více než polovina bytů, jež jsou teď v Brně v nabídce, stojí přes 3 850 000 korun. Nejdražší byt se zde prodává za 19 milionů korun. Průměrná cena za metr čtvereční u bytů, které jsou aktuálně volné, se vyšplhala na 73 tisíc korun. To představuje meziročně 19% zdražení.

### Cena za metr čtvereční roste, může za to i vysoká zaměstnanost

Chybějící územní plán, a tedy nemožnost stavět nové bytové domy jsou obvykle zmiňované důvody, které stojí za zdražováním. Přidávají se k nim ale i další faktory. „Poslední rok ve stavitelství přinesl především výrazné zdražení všech vstupních nákladů – minimální nezaměstnanost žene ceny nahoru, a to od odborných prací architektů, projektantů a managementu až po dělníky na stavbě. To je položka, která ve spojení s enormně dlouhými povolovacími procesy novostavby velmi prodražuje. Zároveň zdražují i všechny ostatní vstupy, především ceny pozemků,“ vysvětluje Alexej Veselý, ředitel společnosti Trikaya. Nejvíce bytů se prodalo v prvním čtvrtletí v městské části Brno-střed.

Průměrné ceny prodaných bytů v Q1 2018	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m <sup>2</sup> s DPH <sup>[1]</sup>
1+kk	2 800 000 Kč	40,6 m <sup>2</sup>	67 950 Kč
2+kk	3 300 000 Kč	51,0 m <sup>2</sup>	64 500 Kč
3+kk	5 300 000 Kč	78,0 m <sup>2</sup>	68 000 Kč
4+kk a více	6 950 000 Kč	103,5 m <sup>2</sup>	67 250 Kč

### Nového majitele má jen 88 bytů

Od ledna do konce března se v Brně prodalo pouze 88 bytů. Největší zájem byl o dispozici 1+kk (39,8 % prodejů), dvoupokojové byty pak tvořily 29,5 % prodejů. „Klienti kupovali především garsonky, přestože právě tato dispozice zdražila za poslední měsíce nejvíce,“ říká Alexej Veselý. „Malé byty lidé pořád kupují jako investici, aby zhodnotili své peníze. Při současných stále velmi nízkých úrocích hypoték se to jednoznačně vyplácí.“

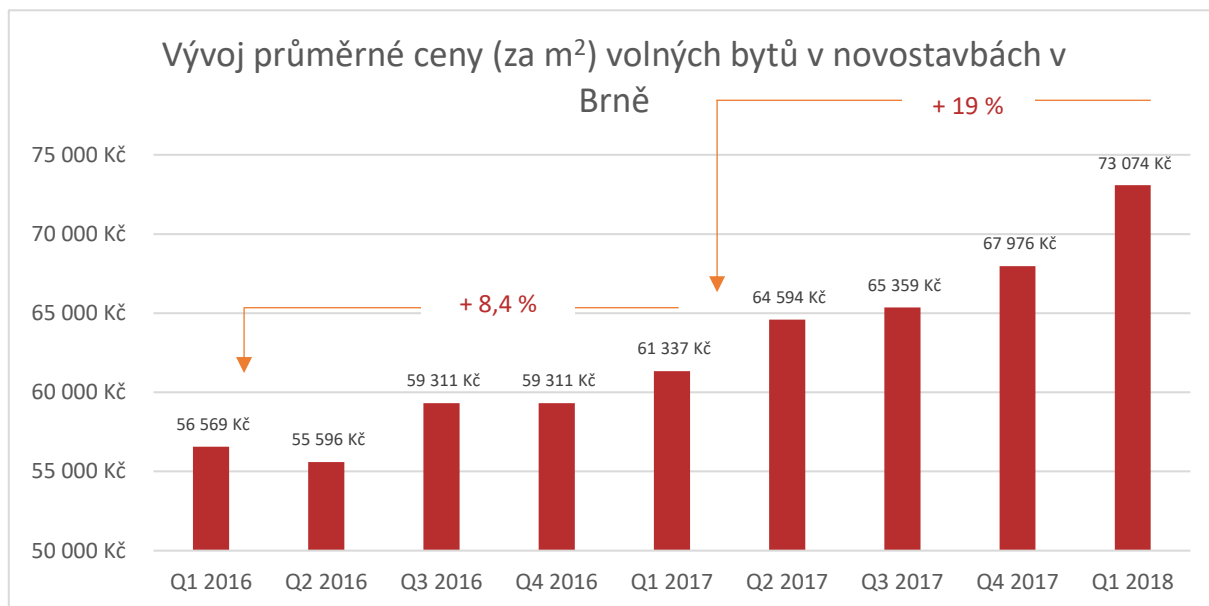
### Byty v nabídce jsou, jenže jen drahé

V Brně mohou lidé aktuálně vybírat z 500 volných bytů, které jsou právě teď dostupné. „To je dobrá zpráva pro ty, kteří hledají nové bydlení, protože nabídka dostupných bytů se zvětšila a dostává se na

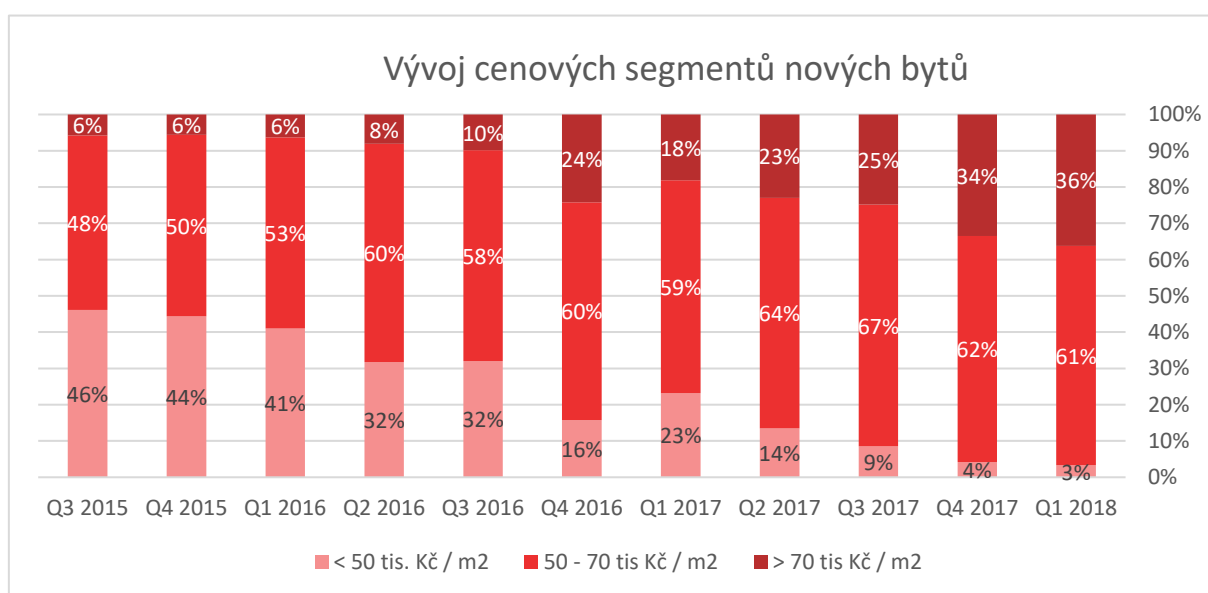
<sup>[1]</sup> Počítána jako dostupná cena bytu s DPH dělená podlahovou plochou uváděnou developerem (nejčastěji celková podlahová plocha dle NOZ).

úroveň před dvěma lety. Stavitelé dali do prodeje nové byty v nových bytových domech, takže je z čeho vybírat," říká Veselý.

Průměrná cena za metr čtvereční u bytů, které jsou teď aktuálně volné, se vyšplhala na 73 tisíc korun. To představuje meziročně 19% zdražení. Přestože je bytů zdánlivě dostatek, zcela chybí ty v nižším cenovém segmentu. Bytů do 50 tisíc za metr čtvereční jsou v nabídce developerů pouze 3 %. Přitom ještě před rokem tvořily téměř čtvrtinu veškeré nabídky. Dva roky zpátky pak dokonce více než 40 %.



Celkem mohou lidé vybírat byty ve 42 novostavbách v Brně. Pouze ve 14 z nich je ale více než deset volných bytů. Ostatní jsou spíše doprodeje posledních volných bytů. Objevilo se navíc několik exkluzivních projektů, například bytové domy Neumanka v Masarykově čtvrti, u kterých se cena pohybuje výrazně nad průměrem trhu. Aktuálně nejvíce volných bytů nabízí nový projekt v Králově Poli – druhá etapa Ponavia residence. Do prodeje jich bylo uvolněno 110.



\*\*\*\*\*

**Autor analýzy:** František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

**Kontakt pro média:** Tereza Holá, Ewing PR; [hola@ewingpr.cz](mailto:hola@ewingpr.cz); tel.: 603 246 206