

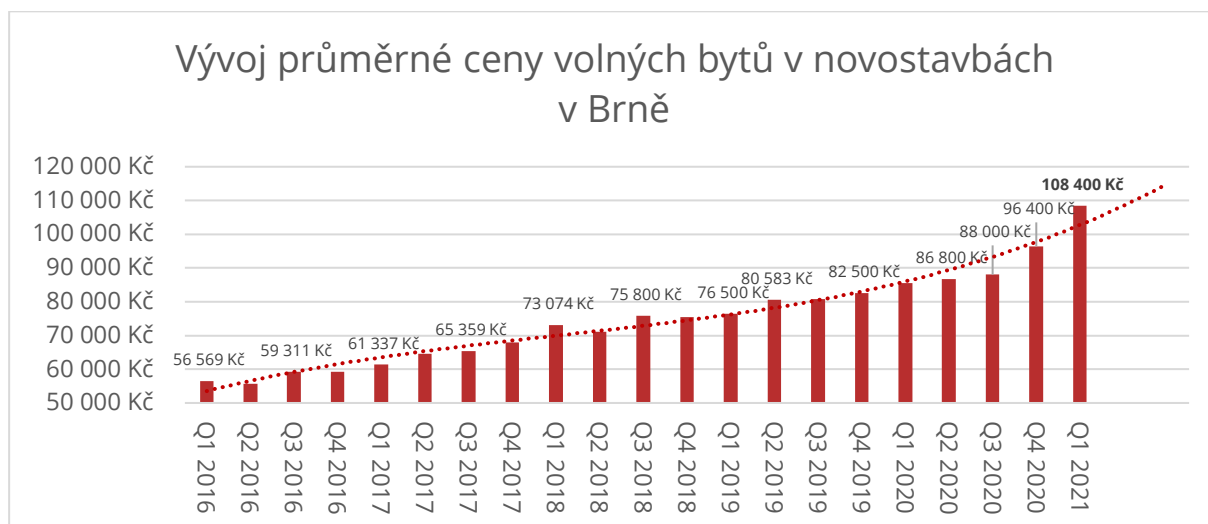


Datum: 30. 4. 2021

Byty v Brně za rok zdražily o čtvrtinu Na vlastní bydlení už střední třída nedosáhne

Průměrná cena metru čtverečního nového bytu v brněnské nabídce poprvé v historii přesáhla sto tisíc korun. Nárůst cen je způsoben dlouhodobě nedostatečnou výstavbou, kterou limituje zejména nedostatečně flexibilní územní plánování. Nejlépe se v uplynulých třech měsících prodávaly garsonky, a překonaly tak dlouhodobě největší zájem o byty dispozice 2+kk, které se od ledna do března prodávaly za cenu kolem 5,4 milionu korun, vyplývá z pravidelné analýzy společnosti Trikaya.

V brněnské nabídce je aktuálně 483 volných bytů v novostavbách. Během prvního čtvrtletí se do ní dostalo celkem 324 bytů, nicméně tři čtvrtiny z nich byly v jednom jediném rezidenčním projektu. Přestože byty neustále zdražují a metr čtvereční nyní vyjde v průměru na téměř 109 tisíc korun, kolem 40 procent těchto nově nabízených bytů je již rezervovaných. „Kdyby se do prodeje tento významný projekt nedostal, v brněnské nabídce by bylo jen 244 volných bytů, což je extrémně nízké číslo. Město by proto mělo co nejdříve představit plán, jak se mají rezidenční projekty rozvíjet, jinak se tento raketový růst cen nezastaví,“ varuje Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya. Ceny žene vzhůru především zkosnatělé územní plánování spolu s pomalými a náročnými povolovacími procesy nových staveb, ale také zdražování pozemků a stavebních prací včetně materiálů.



Po vzoru západních zemí bude většina bydlet v nájmu

Přesně před rokem stál nový byt v nabídce o milion korun méně než nyní, meziročně to představuje **zdražení v průměru o 27 procent**. Nejvíce zdražily momentálně nejžádanější garsonky, a to o celých 34 procent. Našetřit si na ně zájemci musí necelé čtyři miliony korun. „Alarmující není jen meziroční zdražení, ale také enormní růst cen v posledním čtvrtletí, který je nyní kolem 12 procent. Na vlastní byt tak každé další tři měsíce nedosáhne větší procento lidí střední třídy a ve velkém se začne přecházet do nájemního bydlení, což pouze podporuje skupování bytů velkými hráči a nemovitostními fondy. Běžní občané se zájmem o vlastní nemovitost se budou i nadále stahovat za hranice Brna a porostou náklady na infrastrukturu i provoz města,“ upozorňuje Alexej



Veselý. Nabízeným bytům aktuálně dominují garsoniéry, jichž je přesně polovina, a byty v lokalitě Brno-střed, kde se jich nabízí kolem 60 procent.

Průměrné ceny bytů v nabídce dle dispozic (k dubnu 2021)

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH ¹
1+kk	3 935 000 Kč	35,0 m ²	114 400 Kč
2+kk	5 765 000 Kč	54,5 m ²	103 800 Kč
3+kk	7 980 000 Kč	80,5 m ²	97 600 Kč
4+kk a více	11 430 000 Kč	114,4 m ²	97 600 Kč

V Brně začínají být byty jen pro investory

Během prvního kvartálu se prodalo celkem 249 nových bytů. Ačkoliv je to o třicet méně než za stejné období v loňském roce, byla jejich celková hodnota o devět procent vyšší, a to 1,37 miliardy korun. Průměrný byt o velikosti 60 metrů čtverečních kupovali zájemci za 5,5 milionu, na což například mladé rodiny často nemohou dosáhnout. „Do hry o brněnské nemovitosti se pustili kromě investorů, které láká vidina zisku, i spekulanti, kteří tu dříve nebývali běžní. Ti mají řadu bytů, v nichž nikdo nebydlí, a slouží tak pouze k uchování hodnoty. Tento trend podpořil jednak sám dramatický růst cen, ale také zrušení daně z nabytí nemovitosti, která právě od krátkodobých spekulativních nákupů částečně zrazovala,“ doplňuje František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya.

Naděje na pokles cen nových bytů uprostřed Brna je mizivá. Poptávka po nich je stále stabilní. Vlastní levnější bydlení tak budou Brňané vyhledávat zejména v okrese Brno-venkov, kde se průměrná cena za metr čtvereční drží na 63 tisících korun. Bytová nabídka je tam však značně omezená, podobně jako nabídka rodinných domů, jejichž cena se pohybuje od 6,7 do 21,6 milionu korun.

Metodika analýzy společnosti Trikaya

Společnost Trikaya monitoruje trh novostaveb v Brně v měsíčním cyklu již od roku 2014. Údaje v pravidelně publikovaných analýzách čerpají ze statistické databáze vycházející ze všech nabízených bytů v brněnských novostavbách. Zdrojem dat jsou online uveřejňované ceníky jednotlivých developerských projektů a developerů. Díky pravidelné aktualizaci reflektují získaná data nejenom aktuální stav nabídky, ale také vývoj prodejů a cen jednotlivých nemovitostí, a to na úrovni konkrétních bytů. Zdrojová databáze aktuálně čítá 224 developerských projektů s více než 9 400 jednotlivých bytů. U každého jednotlivého bytu jsou sjednocenou metodikou zaznamenávány základní údaje i pravidelný vývoj ceny a jeho aktuální stav. Jedná se tak o aktuálně nejpodrobnější analýzu trhu novostaveb v Brně, která svou metodologií odpovídá analýzám pražského trhu.

¹ Počítána jako dostupná cena bytu s DPH dělena podlahovou plochou uváděnou developerem (nejčastěji celková podlahová plocha dle NOZ).



Oproti analýzám, které vycházejí z katastru nemovitostí, má poskytovaná metodika několik specifík. Vzhledem k tomu, že se jedná o analýzu nabídkových cen a ceníků, nepokrývá kompletně všechny transakce. U menších projektů novostaveb se může stát, že investor byty do veřejné nabídky ani neuvolní. Na druhou stranu přináší nejpřesnější vývoj v čase, protože zaznamenává ceny v době realizace prodeje, nikoliv až k datu zveřejnění v katastru nemovitostí. Převážná většina novostaveb se prodává tzv. z papíru – tedy před dokončením, na základě budoucích kupních smluv. Finální smlouva putuje na katastrální úřad třeba i s dvouletým zpožděním (až se dům zkolauduje). Analýzy cen podle údajů z katastru tak zahrnují časově velmi různorodé cenové hladiny a vývoj cen podle těchto informací je tak mnohdy velmi zkreslený.

V případě jakýchkoliv otázek k metodice zpracování dat použitých v tiskové zprávě, případně požadavku na specifitější či doplňující data, se můžete obrátit na autora analýzy.

O společnosti Trikaya

Realitní skupina Trikaya je skupinou společností podnikajících v oblasti výstavby a investic do nemovitostí v České republice se specializací na druhé největší město u nás – Brno. Společnost byla založena v roce 2010 a původně se věnovala čistě developmentu rezidenčních budov. V současné době společnost realizuje kromě rezidenční výstavby také výstavbu administrativních budov a investice do velkých obchodních center s plánovanou rekonstrukcí a jejich rozvojem. Cílem společnosti Trikaya je budovat inovativní projekty, které nabídnou klientům nejen vysokou kvalitu, ale i standardy běžné v ostatních vyspělých státech světa.

Kontakt pro média: Petra Filsaková, Ewing s. r. o., filsakova@ewing.cz; +420 721 959 962

Autor analýzy: František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya