DATUM: 16. července 2019

**Oproti Praze byty v Brně dál zdražují, zájem o ně ale neklesá**

**Průměrná cena za metr čtvereční bytu v brněnských novostavbách poprvé v historii přesáhla 80 tisíc korun. Na nový šedesátimetrový byt teď musí zájemci našetřit průměrně 4,86 milionu korun, stoupají ale i ceny starších bytů. Ceny rostou, protože se stále staví velmi málo. Za to mohou pomalé úřady i nedostatek pracovních sil ve stavebnictví. Poptávka po nových bytech ale ani přes vyšší ceny neuvadá. Za prvních šest měsíců roku 2019 byly prodeje dokonce dvojnásobně vysoké než za stejnou dobu loni, vyplývá z analýzy společnosti Trikaya.**

Ceny bytů v Brně se oproti očekávání analytiků dál zvedají. Za metr čtvereční v novém bytě zájemci právě teď zaplatí průměrně 80 583 korun. Zdražování nezastavila ani větší nabídka bytů v nových domech sídlištního typu, které šly nedávno do prodeje. *„Na růstu cen bydlení se podepisuje hned několik faktorů, od rostoucích cen pozemků a stavebních prací a materiálů přes zastaralý územní plán a složitou byrokracii při povolování staveb až po vysoké daňové zatížení a přísné normy výstavby,“* vysvětluje Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya. Podle dat společnosti Skanska se například ceny zdiva zvýšily o 12 až 20 % podle druhu, a jak uvádí společnost CEEC Research, vytíženost stavebních firem je na úrovni 94 %. To vše se do cen nemovitostí nepřímo promítá.

**Na kolik přijde byt v brněnské novostavbě?**

Ceny bytů v nabídce se meziročně zvedly téměř o 13 %. Na průměrný jednopokojový byt tak zájemci musí našetřit 3,1 milionu korun, na dvoupokojový pak 4,4 milionu. Byty se třemi pokoji a kuchyní vyjdou rodiny na 6,4 milionu korun a byty čtyřpokojové a větší v průměru dokonce na téměř deset milionů. Oproti běžné situaci na trhu jsou aktuálně nejvýhodnější garsoniéry, kde zájemci za metr čtvereční zaplatí 79 300 korun. *„V příštích měsících očekáváme stále pozvolný růst cen nových bytů i zdražování pronájmů. Pokles ceny bude spíše ojedinělý, a to v případech, kdy se prodávajícím nebude dařit konkrétní nemovitost prodat,“* říká František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya.

Průměrné ceny bytů v nabídce k červenci 2019 dle dispozic

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH[[1]](#footnote-1)** |
| **1+kk** | 3 100 000 Kč | 39,2 m2 | 79 300 Kč |
| **2+kk** | 4 400 000 Kč | 55,3 m2 | 80 400 Kč |
| **3+kk** | 6 400 000 Kč | 81,0 m2 | 79 400 Kč |
| **4+kk a více** | 9 900 000 Kč | 108,3 m2 | 91 800 Kč |

I přes rostoucí ceny je však poptávka po novém bydlení v Brně stále vysoká. Během prvního pololetí se v Brně prodalo 459 bytů, což je dvakrát více než za prvních šest měsíců roku 2018. Největší zájem je stabilně o menší byty. „*V uplynulém čtvrtletí byl každý třetí prodaný byt v Brně jednopokojový. Kromě zájemců o bydlení je kupují zejména investoři, protože výnosy z pronájmu garsonky jsou zatím nejvýhodnější. Zájem o nájemní bydlení navíc díky studentům univerzit a zahraničním pracovníkům v nadnárodních společnostech také stoupá*,“ říká Alexej Veselý.

**Kdy se situace změní?**

Obrat k lepšímu by mohl brněnskému realitnímu trhu přinést nový územní plán, na jehož návrhu teď pracuje Kancelář architekta města Brna, a který má začít platit do konce roku 2022. *„Plochy určené pro bydlení ve stávajícím územním plánu jsou už prakticky vyčerpané, nebo jejich zástavbě brání další komplikace, například nemožnost dopravního napojení, omezení daná předpisy, ochrannými pásmy, záplavovými územími a další,“* říká Michal Sedláček, ředitel Kanceláře architekta města Brna.

Stávající situaci má ještě před schválením nového územního plánu zlepšit také sto padesát změn stávajícího územního plánu, které pomůžou nejen rozvoji bydlení, ale také dopravy. *„Začátkem července jsme odevzdali návrh, který zahrnuje menší změny, jako jsou proměny zahrad na plochy pro stavbu rodinných domů, ale také větší změny, které umožní přeměnit nevyužívané průmyslové areály na obytné čtvrti. Týká se to třeba areálů ve Slatině, Maloměřicích nebo Obřanech,“* doplňuje Sedláček. Změny by měly začít platit v polovině roku 2020.

**Vyplatí se spíše starší byt?**

Ceny bytů ale nerostou pouze v novostavbách. Ač bývají starší byty zpravidla levnější, následují trh novostaveb a i jejich ceny se zvyšují. Navíc je u staršího bytu nutné počítat s náklady na případné rekonstrukce nebo renovace. *„Starší nemovitost nemusí být nutně levnější než novostavba. Při nákupu totiž nový majitel hradí kromě nákupní ceny ještě provizi realitní kanceláři, která bývá kolem 5 %, a dále 4% daň z nabytí nemovitosti. Dobré je počítat také s dalšími 9 % vícenákladů,“* vysvětluje Alexej Veselý.

\*\*\*

Autor analýzy: František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

Kontakt pro média: Petra Filsaková, Ewing PR; filsakova@ewingpr.cz; tel.: +420 721 959 962

1. Počítána jako dostupná cena bytu s DPH dělena podlahovou plochou uváděnou developerem (nejčastěji celková podlahová plocha dle NOZ). [↑](#footnote-ref-1)