Datum: 13. 1. 2021

**V Brně se loni prodalo nejvíce nových bytů za poslední čtyři roky. Stojí za tím i rekordní výše poskytnutých hypoték**

**Celkem 4,4 miliardy korun utratili lidé v roce 2020 za nové bydlení v jihomoravské metropoli, což je o třetinu více než v roce 2019. Zájemci si přitom za metr čtvereční museli připlatit o téměř 10 procent více, tedy v průměru 81 300 korun. Jak vyplývá z analýzy společnosti Trikaya, v nabídce zůstává celkem 505 volných bytů v novostavbách, přičemž nejpoptávanější dispozice 2kk o rozloze 55 metrů čtverečních vyjde v průměru na 5,35 milionu korun. Ceny žene v Brně dlouhodobě nahoru především nedostatečná výstavba. Tu se ale v posledních letech snaží dohánět i magistrát, a to například dřívější investicí 530 milionů korun do projektu bytového komplexu na Vojtově.**

**Nemovitosti jsou v době nejistoty stabilní komoditou, jejich cena neustále roste**

Pandemie kronaviru zatím prodeje nových bytů v Brně nezpomalila. V plynulém roce 2020 se jich prodalo celkem 951, což je o 16 procent více než v loňském roce a také nejvíce za poslední čtyři roky. *„Poptávka po nemovitostech v době pandemie prakticky vůbec neklesla a touha lidí nakupovat je velmi silná. Lidé zkrátka chtějí, vyřešit svoji bytovou situaci ještě v době prosperity a dostupných hypoték s velmi nízkými úrokovými sazbami. Motivují je obavy, že by mohli přijít o práci a na úvěr na bydlení už by tak nedosáhli,“* komentuje zájem o byty výkonný ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý. Zájemce od koupi nového bytu neodradilo ani meziroční zdražení metru čtverečního o 9,2 procent. Růst cen je totiž v očích veřejnosti relativně kompenzován poklesem úrokových sazeb. *„Průměrný dvoupokojový byt v létě 2020 vyšel na 4,1 milionu korun na konci roku na 4,4 milionu. Průměrná úroková sazba v té době činila 2,3 procent, ke konci roku ale klesla na 1,98 procent. Reálně tak pro kupujícího tento dvoupokojový byt zdražil o 300 tisíc, ve splátce měsíční hypotéky ale nárůst činil pouhých 350 korun, tedy méně než tři procenta,“* vysvětluje František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya.



**Ceny volných bytů neustále rostou. Nedostatečnou nabídku řeší i magistrát města Brna**

Na zájemce o nové bydlení v Brně čeká začátkem roku 2021 celkem 505 volných bytů. Jejich průměrná cena se ale vyšplhala na rekordních 96 400 korun za metr. Garsonky dokonce poprvé v historii překročily i hranici sta tisíc a jejich průměrná celková cena se přiblížila rekordním čtyřem milionům korun. *„Ceny jednopokojových bytů pro velký zájem v posledním roce extrémně vzrostly. Průměrné ceny bytů ale lehce nadhodnocuje fakt, že v některých projektech je součástí bytu automaticky i parkovací stání, které tak byt částečně prodražuje. Obecně ale platí, že cenová hladina blížící se částce sto tisíc za metr je u nových garsoniér poměrně standardem,“* říká Alexej Veselý. Na nejžádanější dvoupokojové byty je v současné době potřeba našetřit celkem 5,35 milionu korun, což je oproti lednové nabídce v roce 2019 bezmála o 800 tisíc více. *„Růst cen je stále výrazně hnán slabou výstavbou. Ani nově uvolněné plochy v rámci schváleného balíku změn územního plánu zatím neměly na ceny bytů vliv. V roce 2021 ale neočekáváme tak rapidní nárůst cen jako v posledním čtvrtletí minulého roku,“* doplňuje František Šudřich.

Průměrné ceny bytů v nabídce dle dispozic v lednu 2021

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH[[1]](#footnote-1)** |
| **1+kk** | 3 950 000Kč | 38,0 m2 | 104 000 Kč |
| **2+kk** | 5 350 000 Kč | 55,6 m2 | 96 500 Kč |
| **3+kk** | 6 950 000 Kč | 79,0 m2 | 89 500 Kč |
| **4+kk a více** | 9 650 000 Kč | 116,2 m2 | 88 500 Kč |

Kritickou situaci v oblasti bydlení se snaží řešit i město Brno. V roce 2020 dokončilo svůj největší developerský projekt za poslední roky, a to bytový komplex na Vojtově se zhruba 116 startovacími a seniorskými byty. Magistrát do něj investoval celkem 530 milionů korun. *„Dostupnost bydlení se v posledních letech stává jedním z největších problémů nejen města Brna. Situace, kdy i průměrně vydělávající střední třída má problém dosáhnout na své bydlení, nás nenechává klidnými. Město Brno se v rámci svých možností snaží vytvářet bytovou politiku, kterou chce neutěšenou situaci s dostupností bydlení řešit: výstavbou a rekonstrukcí vlastních městských bytů v kategoriích startovacích bytů pro mladé rodiny, seniorského bydlení s pečovatelskou službou i bytů sociálních*,“ komentuje náměstek primátorky pro oblast bydlení Jiří Oliva a dodává: „*Jako novou kategorii dostupného bydlení, obdobného startovacím bytům, připravujeme byty pro ty, kteří sami pečují o dítě nebo děti, tedy tzv. byty samoživitelské. Chystáme také poměrně masivní družstevní výstavbu, jež zpřístupní vlastní bydlení i lidem, kteří by na běžnou hypotéku a koupi odpovídajícího bytu v tržním prostředí dosahovali hůře.“* Cílem brněnské strategie bydlení je udržet tempo se soukromou výstavbou v poměru 15 procent. V budoucnu se zájemci budou moci ucházet o celkem 143 městských bytů v projektech v Holáskách, na Bratislavské, Bedřichovické nebo v ulici Terézy Novákové. Všechny by se měly kolaudovat v roce 2022 nebo na přelomu roku 2023.

**Bytů k pronájmu je dvakrát víc než loni**

Zatímco nabídka nových bytů ke koupi je stále nedostatečná, nabídka bytů k pronájmu je oproti loňskému roku dvojnásobná. Volných je přes tisíc bytů, přičemž 70 procent z nich jsou dispozice 1kk a 2kk. „*Ačkoliv se příliš nemění průměrné ceny, velká nabídka volných bytů umožňuje zájemcům najít velmi levné pronájmy. Zatímco v novostavbách a lukrativních lokalitách se drží ceny poměrně vysoko, lze mezi nabízenými byty najít velké množství bytů za nižší ceny než dříve,“* popisuje situaci František Šudřich.

Ceny pronájmů brněnských bytů v lednu 2021

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH** |
| **1+kk** | 10 300 Kč | 32,5 m2 | 330 Kč |
| **2+kk** | 12 700 Kč | 48 m2 | 270 Kč |
| **3+kk** | 15 800 Kč | 71 m2 | 225 Kč |
| **4+kk a více** | 19 000 Kč | 97 m2 | 198 Kč |

Znatelně větší výběr bytů k pronájmu v Brně zapříčinila zejména pandemie koronaviru. Přestože Brno tolik nezasáhla ztráta v oblasti turismu, fungování trhu s pronájmy výrazně ovlivnily ztráty přílivu studentů a zahraničních pracovníků, kterých je standardně v Brně velké množství. Ti ale nyní do Brna nepřijíždí, a tak řada bytů zůstává v nabídce výrazně déle.

\*\*\*

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

Autor analýzy: František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

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