DATUM: 16. dubna 2019

**V centru Brna roste počet nových bytů. Investuje se do rekonstrukcí starých domů i do výstavby na brownfieldech**

**První čtvrtletí roku 2019 ukázalo, že trh s nemovitostmi se v Brně pomalu začíná přizpůsobovat změnám v uplynulých měsících. Uzpůsobila se dispoziční skladba bytů v nabídce a meziročně vzrostly i prodeje. Nejnovější byty v nabídce jsou převážně jednopokojové a dvoupokojové, o které je stále největší zájem. Průměrná cena všech volných bytů se pohybuje kolem 76,5 tisíce za metr čtvereční. Prodeje vzrůstají především díky nově dokončeným projektům, ve kterých se průměrný byt o velikosti 55,6 metru čtverečního prodával za rovné čtyři miliony, vyplývá z analýzy společnosti Trikaya.**

**Velikosti bytů v Brně začínají odpovídat poptávce. Dostupné jsou navíc i v centru města**

Jen během prvních třech měsíců letošního roku se do nabídky brněnských novostaveb dostalo přes 350 nových bytů. Brňané tak díky tomu mohou od začátku dubna vybírat z celkem tisíce dostupných bytů. *„Dobrá zpráva je, že více než polovina nových bytů, které se v letošním roce začaly prodávat, je v centru města. Hodně se teď investuje do kompletních rekonstrukcí starých domů, do výstavby ve volných prolukách nebo se dělají nástavby na původních bytových domech. Některé zanedbané lokality uvnitř města tak dostávají novou tvář a byty se zde opět stávají lukrativním místem k životu,“* říká Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya.

Průměrné ceny bytů v nabídce k dubnu 2019 dle dispozic

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH[[1]](#footnote-1)** |
| **1+kk** | 2 900 000 Kč | 38,5 m2 | 75 600 Kč |
| **2+kk** | 4 160 000 Kč | 55,0 m2 | 75 700 Kč |
| **3+kk** | 6 000 000 Kč | 80,6 m2 | 74 500 Kč |
| **4+kk a více** | 9 400 000 Kč | 104,4 m2 | 90 100 Kč |

Také dispoziční skladba bytů začíná odpovídat poptávce.Nabídku aktuálně z 80 % tvoří byty jednopokojové
a dvoupokojové, což jsou dispozice, o které je momentálně největší zájem. Na jednopokojový byt zájemci potřebují v průměru necelé tři miliony korun. Za pokoj navíc si pak musí milion a čtvrt připlatit. „*Důvodem takto výrazné převahy malých bytů je omezující územní plán. Ten v některých lokalitách neumožňuje čistě bytovou výstavbu,
a byty se tam proto kombinují s ateliéry, což jsou prostory, které nelze zkolaudovat jako byt, protože nesplňují některou z norem. Například hlukové limity nebo normu oslunění. Zároveň se nedávno dostaly do prodeje i projekty, které nabízí jenom ateliéry,“* vysvětluje Alexej Veselý.Nové byty z nabídky rychle mizí, v současnosti už je jich přibližně 40 % zarezervovaných. Delší dobu v nabídce zůstávají byty se třemi pokoji, jejichž cena se pohybuje kolem šesti milionů. Velké, luxusní byty s plochou přes sto metrů jsou pak investicí za téměř devět a půl milionu.

**Trh si na vyšší ceny nemovitostí pomalu zvyká**

Prodeje bytů se oproti loňskému roku v prvním čtvrtletí výrazně zvýšily, a to dokonce trojnásobně. Tento výrazný nárůst způsobilo mimo jiné také dokončení kupních smluv u rezervovaných bytů. Nového majitele našlo od ledna do března celkem 293 bytů, z nichž se převážná většina nacházela v městských částech Brno-střed, Bystrc, Královo Pole a Židenice. Největší zájem byl o byty dvoupokojové, kterých se prodalo kolem stovky. Tato dispozice totiž zájemce vyšla cenově nejvýhodněji. Za metr čtvereční zaplatili 68 tisíc korun, což bylo o dva tisíce méně než za metr v třípokojovém bytě, a dokonce o pět tisíc méně než v bytě jednopokojovém.

Průměrné ceny prodaných bytů k dubnu 2019 dle dispozic

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH** |
| **1+kk** | 2 535 000 Kč | 34,7 m2 | 73 000 Kč |
| **2+kk** | 3 438 000 Kč | 50,2 m2 | 68 250 Kč |
| **3+kk** | 5 280 000 Kč | 74,4 m2 | 70 500 Kč |

*„V současné době již byty příliš nezdražují, trh s nemovitostmi se zklidňuje a poptávka se přizpůsobuje růstu cen v uplynulých obdobích. Přestože se zpřísnily podmínky hypotečního financování, začínají se opět prodávat i větší, dražší byty. Kupříkladu bytů se třemi pokoji se letos prodalo zatím téměř stejně jako jednopokojových, a to kolem osmdesáti,“* říká Alexej Veselý. Za průměrný prodaný byt o velikosti 55,6 metru čtverečního lidé zaplatili přesně čtyři miliony korun.

\*\*\*

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)