DATUM: 22. ledna 2019

**Přes tři čtvrtě milionu vydělali ti, kteří před dvěma lety koupili byt**

**Brno má začátkem roku v nabídce o 25 % více nových bytů než vloni. Průměrná cena dostupného bytu o rozloze 58,7 m2 vyjde potenciálního kupce na 4,5 milionu korun. Loňský vytrvalý růst cen ale přibrzdil poptávku a podepsal se tak na nižších prodejích i na cenách nájemného. Ačkoliv se v uplynulém čtvrtletí zvedly ceny čtyřpokojových a větších bytů pouze o 2 %, jednopokojové zdražily až o 22 %. Prodeje kvůli tomu meziročně klesly o třetinu a ceny nájemného vzrostly v průměru o 10 %, vyplývá z analýzy společnosti Trikaya.**

**Nejlevněji byt v Brně pořídíte v Černovicích a v Bystrci**

V Brně je v současné době k dispozici 987 neprodaných nových bytů, což je o čtvrtinu bytů v nabídce více než vloni. Cena za jednopokojové byty se pohybuje kolem 2,8 milionu korun, dvoupokojové si zájemci opatří za 4,3 milionu korun, třípokojové za šest milionů a čtyřpokojové a větší za 8,5 milionu korun. Nejlevnější byty se nyní nachází v městských částech Černovice a Bystrc. Největší nabídku bytů ale zájemci najdou v lokalitách Brno-střed, Královo Pole a v Židenicích.

Ceny bytů v nabídce k lednu 2019 dle lokalit

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Podíl bytů** | **Průměrná cena** | **Průměrná velikost bytů (m2)** | **Průměrná cena za m2** |
| **Brno-střed** | 31,3 % | 4 315 000 Kč | 58,0 | 74 400 Kč |
| **Královo Pole** | 14,3 % | 3 910 000 Kč | 59,4 | 65 800 Kč |
| **Židenice** | 14,0 % | 4 305 000 Kč | 61,5 | 70 000 Kč |
| **Bystrc** | 12,6 % | 3 320 000 Kč | 53,6 | 62 000 Kč |
| **Černovice** | 8,2 % | 2 900 000 Kč | 51,7 | 56 240 Kč |
| **Maloměřice-Obřany** | 7,0 % | 3 898 118 Kč | 59,4 | 65 876 Kč |
| **Brno-sever** | 4,6 % | 4 963 291 Kč | 67,6 | 63 916 Kč |

Více než třetinu volných bytů v Brně tvoří aktuálně třípokojové byty, což je situace poměrně neobvyklá. *„Dostupné rodinné domy za Brnem konkurují větším bytům ve městě. To je důvod, proč se větší byty neprodávají tolik jako dříve a zůstávají v nabídce. Uvnitř samotného Brna se staví jen velmi málo, byty tak zdražují a lidé se stěhují za město. Proces suburbanizace jede na plné obrátky. Lidé raději obětují svůj čas dojížděním z rodinného domku za Brnem, než aby kupovali velký a drahý byt ve městě, na který často po zpřísnění podmínek hypotečního financování dosahují těžce,“* říká výkonný ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý.

V Brně aktuálně žije necelých 380 tisíc obyvatel, denně sem ale za prací a vzděláním podle magistrátu dojíždí dalších 110 tisíc lidí. Odliv obyvatel z města s sebou přináší mnoho negativních jevů, jako například větší znečištění ovzduší nebo hluk ve městě. Město také přichází o příjmy z daní a rozpínání města do krajiny si navíc žádá zvýšené náklady na veřejnou dopravu a další investice do výstavby silnic, kanalizace a další infrastruktury.

**Zájemci o luxusnější bydlení vyčkávají na snížení cen**

V posledních třech měsících uplynulého roku 2018 se v Brně prodalo 183 nových bytů. V součtu za celý loňský rok zájemci nakoupili celkem 635 bytů v novostavbách, což je o 31 % méně než v roce 2017. Tento pokles prodejů je způsoben jednak růstem cen nových bytů, ale zároveň i vzrůstajícími cenami stavebních prací, které se do jejich výstavby promítají. Za byt o velikosti 61,5 m2 zájemci od října do prosince zaplatili v průměru 4,17 milionu korun. Celková hodnota prodaných bytů v roce 2018 se pak vyšplhala na 3,3 miliardy korun.

Ceny u větších a luxusnějších bytů dosáhly svého stropu a již několik měsíců nerostou. *„Luxusní byty zpravidla lidem neplní základní potřebu bydlet, ale spíše uspokojují touhu bydlet v novém, hezčím nebo luxusním prostředí. Pořízení luxusního bytu tak není otázkou akutní potřeby pořídit si střechu nad hlavou, proto si mohou tito zákazníci dovolit počkat, až luxusní byty trochu zlevní,“* vysvětluje Alexej Veselý. Ceny bytů by mohly klesat pouze v případě přílivu velkého množství nových bytů na trh. To se ale vzhledem k pomalému tempu povolovacích procesů nových staveb neočekává. Zejména ne v segmentu větších bytů, těch se bude v připravovaných projektech stavět méně.

Z růstu cen se však mohou radovat všichni, kteří koupili byt již před dvěma lety. Svojí investicí vydělali na růstu cen nemovitostí až 850 tisíc korun.

**Cena za pronájem třípokojového bytu od loňska téměř nevzrostla**

Bývá pravidlem, že růst cen novostaveb se promítne se zpožděním i do dalších nemovitostních segmentů, jako třeba do nájemního bydlení. *„V Brně je aktuální průměrná cena pronájmu 254 Kč za metr čtvereční podlahové plochy bytu. Ještě vloni touto dobou to bylo 230 korun, což odpovídá meziročnímu nárůstu cen o 10 %,“* říká Alexej Veselý a dodává: *„Nejvíce zdražily nájmy v bytech jednopokojových, které se pronajmou takřka ihned. Naopak téměř beze změny v ceně se pronajímají byty třípokojové*.*“* Na cenu má vliv hned několik faktorů, mezi nejvýraznější ale patří lokalita, stav nemovitosti i typ zástavby. V tomto ohledu vyjdou nejlevněji pronájmy v panelových domech. Z hlediska stavu nemovitosti zaplatí nejvíce zájemci o pronájem v novostavbě, a to průměrně 275 korun za metr čtvereční. Za byty zrekonstruované je nájemné o 5 % nižší a byty v původním stavu lze pronajmout i o 15 % levněji. Naprostou většinu nabízených bytů v Brně tvoří byty jednopokojové a dvoupokojové, pouze čtvrtinu bytů představují byty třípokojové, čtyřpokojové a větší.

\*\*\*

Autor analýzy: František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

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