

TISKOVÁ ZPRÁVA

**ZDRAŽOVÁNÍ BRNĚNSKÝCH BYTŮ ZPOMALILO, CENA SE BRZY ZASTAVÍ U HRANICE 75 TISÍC KORUN ZA METR**

*Brno 24. října 2018* – **Brněnské byty i nadále zdražují, ale výrazně pomaleji než dříve. Vše nasvědčuje tomu, že se blíží okamžik, kdy se růst cen zastaví a průměrná cena se ustálí kolem částky 75 tisíc korun za metr čtvereční. Bude i z čeho vybírat, v nabídce se teď nachází ještě přes šest set volných bytů, většinu z nich ale tvoří luxusnější a dražší byty. V letošním třetím čtvrtletí se nové byty v Brně prodávaly zatím nejlépe, lidé jich koupili 223. Největší zájem byl o byty dvoupokojové, které se prodávaly v průměru za 3,78 milionu korun. Vyplývá to z analýzy společnosti Trikaya.**

V Brně mohou lidé aktuálně vybírat z více než šesti stovek nových bytů, jejich průměrná cena je však velmi vysoká. Uchazeči o průměrné nové bydlení si musí přichystat necelých pět milionů.

*„Průměrné ceny volných bytů rostou, protože v nabídce převládají drahé velké byty – třípokojové a větší. Zatímco tato dispozice běžně představuje jen třetinu nabídky, teď je to téměř polovina,“* analyzuje situaci na realitním trhu Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya, a dodává: „*Přestože je v meziročním srovnání nárůst cen volných bytů znatelný, pro všechny, kdo plánují koupi bytu, je důležitější vývoj v krátkém období. A to v současné době ukazuje, že cenový růst zpomaluje, a dá se tedy očekávat, že se cena za metr čtvereční brzy ustálí. Předpokládáme, že v Brně to bude kolem 75 tisíc korun za metr čtvereční.“*

Volných bytů je oproti loňsku v tomto období o polovinu více. Nejširší nabídka je v městských částech Brno-střed, Bystrc a Židenice, kde mají byty rozlohu kolem 60 metrů čtverečních. Akutní nedostatek je ale bytů menších a levnějších, poněvadž rozsáhlejší stavby sídlištního typu, které tyto dispozice nabízejí, v Brně čekají na schválení i několik let.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH[[1]](#footnote-1)** |
| **1+kk** | 3 050 000 Kč | 38,5 m2 | 79 200 Kč |
| **2+kk** | 4 300 000 Kč | 56,3 m2 | 76 300 Kč |
| **3+kk** | 5 800 000 Kč | 80,2 m2 | 72 200 Kč |
| **4+kk a více** | 8 300 000 Kč | 107,2 m2 | 77 600 Kč |

PRŮMĚRNÉ CENY A VELIKOSTI VOLNÝCH BYTŮ V BRNĚ PODLE DISPOZICE

**Vlastní bydlení si v brněnských novostavbách může dovolit stále méně lidí**

V brněnských novostavbách našlo v uplynulých třech měsících své kupce celkem 223 bytů. „*Lidé kupovali především dvoupokojové byty s průměrnou cenou 3,78 milionu korun a byty v centru. Celkem dvě třetiny všech prodaných bytů byly v městských částech Brno-střed a Královo Pole*,“ upřesňuje Alexej Veselý.

Přestože se v tomto čtvrtletí prodalo stejně bytů jako v předchozích dvou dohromady, dlouhodobě prodeje klesají. Zatímco v roce 2016 se během prvních devíti měsíců prodalo hned 1 195 nových bytů, loni už to za stejné období bylo o 430 bytů méně. V letošním roce se od začátku ledna do konce září prodalo celkem 452 nových bytů, což ukazuje na trend meziročního poklesu prodejů o 35 až 40 procent. Ani poslední šance sjednat hypotéku za starších, výhodnějších podmínek se na prodejích neprojevila tolik, jak se čekalo. Je tedy patrné, že ubývá lidí, kteří si byty v novostavbách mohou dovolit.

„*Pokles prodejů bezesporu souvisí s růstem cen bytů. Ještě před rokem stačilo ve třetím čtvrtletí zájemcům o nové bydlení v Brně v průměru 3,28 milionu, letos už to byly čtyři miliony. To představuje meziroční nárůst cen o 22 procent*,“ říká Alexej Veselý.

**Kudy ven z realitní krize? Pomůže nový územní plán**

Naději na zlepšení situace na trhu s menšími byty do budoucna představuje především nový územní plán, jehož zpracování radnice v srpnu zadala Kanceláři architekta města Brna. Dokument však má být hotový až v roce 2022, a není tedy řešením aktuální krizové situace.

„*Byla by chyba nyní tři roky pouze vyčkávat na nový územní plán, když se v Brně nachází hned několik velkých nezastavěných rozvojových ploch, se kterými se pro výstavbu stejně dlouhodobě počítá.* *Výstavba na nich by mohla ceny bytů opět snížit,“* komentuje Alexej Veselý.

Vzniku nových, levnějších bytů ale nebrání jen zdlouhavé povolovací procesy a protahování správních lhůt ze strany úřadů. Na stavbu velkých projektů má totiž vliv i značný nárůst cen stavebních materiálů a současný nedostatek pracovních sil.

\*\*\*\*\*\*

**Autor analýzy:** František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

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

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