DATUM: 5. listopadu 2019

**Ceny nájmů v Brně rostou rychleji než ceny nových bytů**

**Cenový růst nemovitostí pokračuje i ve třetím čtvrtletí roku 2019, znatelně ale zpomaluje. Spolu s růstem cen za nový byt ale rostou i brněnské nájmy, což motivuje k nákupu nemovitostí v novostavbách především investory. Jak vyplývá z analýzy společnosti Trikaya, vyplatí se jim zejména nákup malých bytů, které v přepočtu na metr pronajmou za nejvíce peněz. V nabídce tak zůstávají velké, dražší byty, na které ale mladé rodiny často nedosáhnou, a stěhují se proto za hranice města.**

*„Doba, kdy ceny rostly o několik tisíc během pár měsíců, je už pryč. Například v loňském roce byty zdražily až o 18 procent, letos je to výrazně méně, a to 6,5 procenta,“* říká Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya, a dodává: *„Ceny se v následujících měsících budou stabilizovat. Očekáváme růst spíše jen mírně nad úrovni inflace.“* Metr čtvereční lze v současné době pořídit v průměru za 80 827 korun, byt o 62 metrech tak nyní zájemce vyjde na necelých pět milionů.

**Vývoj průměrné ceny volných bytů**

Za poslední tři měsíce zdražovaly nejvíce byty dvou- a třípokojové. Zatímco garsonky se drží průměrně kolem tří milionů korun, cena dvoupokojových bytů se vyšplhala na 4,5 milionu a třípokojových dokonce na 6,5 milionu korun. *„Na cenu má tradičně největší vliv lokalita. V centru Brna je metr čtvereční i o pět tisíc dražší než v ostatních částech města. I v tomto ohledu ale najdeme výjimky a například v okrajové městské části Brno-Tuřany se průměrná cena za metr pohybuje na hranici 85 tisíc korun, jedná se ale opravdu o výjimku, nikoliv trend této lokality,“* uvádí Alexej Veselý. Průměrnou cenu zvedá i fakt, že v nabídce zůstávají spíše velké, drahé byty. Dostupné levnější byty se rychle vyprodají a jejich výstavba je stále nedostatečná. Ve veřejných nabídkách je v současnosti celkem 930 dostupných bytů, nicméně 400 z nich už je rezervovaných.

**Průměrné ceny bytů v nabídce k říjnu 2019 dle dispozic**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH[[1]](#footnote-1)** |
| **1+kk** | 3 020 000 Kč | 38,5 m2 | 78 700 Kč |
| **2+kk** | 4 500 000 Kč | 56,2 m2 | 80 400 Kč |
| **3+kk** | 6 500 000 Kč | 81,2 m2 | 80 100 Kč |
| **4+kk a více** | 10 450 000 Kč | 111,2 m2 | 95 200 Kč |

**Vyplatí se investice do nového bytu?**

Podobně jako ceny nových bytů rostou i ceny nájmů. Za byt jednopokojový nájemci zaplatí necelých 11 tisíc korun měsíčně, za dvoupokojový 13 500 korun a za třípokojový téměř 17 tisíc. Největší zájem mají lidé o pronájmy malých bytů, ačkoliv u nich výše nájmu vzrostla od začátku roku nejvíce, a to o více než 10 %.

Při pohledu na průměrné nájemné za metr čtvereční bytu navíc zjistíme, že právě garsonky jsou s cenou 331 korun pro nájemce nejméně výhodné. Tato čísla naopak lákají mnohé investory. *„V případě, že si investor koupí novou garsonku za tři miliony a pronajme ji v průměru za 11 tisíc na měsíc, roční výnos dosahuje 4,35 procenta. Zhodnocení takové investice je navíc dvojí. Kromě výnosů z nájmu totiž stoupají i ceny samotných nemovitostí, které úspěšně vzdorují inflaci a ze střednědobého hlediska netratí na hodnotě,“* vysvětluje František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya.

**Průměrné ceny nájmů k říjnu 2019 dle dispozic**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Průměrný nájem za m2** | **Celkový průměrný nájem** | **Průměrná záloha na služby** |
| **1+kk** | 331 Kč | 10 950 Kč | 2 200 Kč |
| **2+kk** | 269 Kč | 13 500 Kč | 2 700 Kč |
| **3+kk** | 221 Kč | 16 750 Kč | 3 500 Kč |
| **4+kk a více** | 191 Kč | 19 850 Kč | 4 000 Kč |

Je to zřejmě jeden z důvodů, proč jsou – i v době růstu cen – prodeje nových bytů vyšší než loni. Přes 70 % všech prodejů totiž tvoří právě prodeje menších bytů, tedy 1+kk a 2+kk*. „Znatelně ubývá zájemců o velké byty. Mladé rodiny, které by je využily, si totiž často tří- nebo čtyřpokojové byty nemohou z důvodu růstu cen dovolit, a spokojí se proto s menším bytem nebo volí levnější bydlení za hranicemi města. Brno tak přichází o ekonomicky nejproduktivnější generaci svých obyvatel,“* upozorňuje Alexej Veselý.

Od začátku roku do konce září se prodalo celkem 621 bytů, což je zhruba o 170 více než loni. Letní měsíce se ale z hlediska prodejů tradičně ukázaly jako nejslabší, prodalo se během nich pouze 162 bytů*. „Reálné číslo za třetí čtvrtletí je ale pravděpodobně zhruba o 10 % vyšší. V Brně totiž vzniká část bytů v nástavbách ale i zcela nových projektech, které někteří developeři prodávají podpultově. Do oficiálních statistik se tak tyto byty nedostanou,“* doplňuje František Šudřich.

\*\*\*

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

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