DATUM: 22. ledna 2020

**V Brně jsou nejprodávanější garsonky. Na velké byty už lidé s průměrnými příjmy téměř nedosáhnou**

**V roce 2019 se v jihomoravské metropoli prodalo celkem 815 bytů v hodnotě přes 3,2 miliardy korun. Téměř 40 % prodejů tvořily jednopokojové byty o průměrné velikosti 35 metrů čtverečních. V nabídce nyní zůstává necelých 500 bytů, jejichž průměrná cena za metr je 82 500 korun. Nejvíce volných bytů je v dispozici 2+kk. Jak vychází z analýzy společnosti Trikaya, Brno se stále nachází v deficitu zhruba 2500 bytů. Aby si tedy město trvale udrželo ideální hodnotu tisíce bytů ročně, mělo by se v každém čtvrtletí postavit 250 nových bytů. V cestě už ovšem nestojí pouze dlouhé schvalovací procesy, ale také nedostatek pracovních sil ve stavebnictví.**

V uplynulém roce došlo na brněnském realitním trhu hned k několika zajímavým jevům. Nejprodávanější dispozicí se poprvé staly jednopokojové byty, které tak sesadily z dlouhodobého vedení byty dvoupokojové. Paradox však je, že v přepočtu na metr čtvereční se jedná o byty nejdražší, kupci za ně byli ochotní zaplatit v průměru 2,7 milionu korun. *„Prodeje loňského roku nám ukazují, že na velké byty už lidé s průměrnými příjmy kvůli rostoucím cenám a regulaci hypoték téměř nedosáhnou. Lidé se tedy uskromňují a pořizují spíše nové, ale malé byty nebo byty starší, i tam ale ceny rostou. K takovým se navíc vážou ještě procenta realitním kancelářím, daně z nabytí nemovitosti a vícenáklady, takže často oproti novostavbě vůbec nemusejí být levnější variantou,“* popisuje Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya.



Průměrná cena za metr všech prodaných bytů se vyšplhala na 74 700 korun, což značí meziroční nárůst o 7,5 procenta. Ač je tento růst oproti dřívějším letům výrazně pomalejší, dopomohl k druhému nebývalému faktu, že samotné vlastnictví nemovitosti se začíná vyplácet více než její pronájem. *„Ten, kdo před zrušením Aktualizace územního plánu v Brně v roce 2015 koupil průměrný šedesátimetrový byt, do dnešního dne vydělal na růstu jeho hodnoty až 1,5 milionu korun. Ač je samozřejmě růst hodnoty nemovitosti relativní a záleží na konkrétním umístění a kvalitě bytu, generovalo jeho vlastnictví větší zisk než jeho pronájem,“* vysvětluje František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya.

**Ceny nemovitostí nezvedá realitní bublina, ale poptávka, stavební náklady
a zdlouhavé povolování nových staveb**

Ani přes stále rostoucí ceny zájem o nové byty neuvadá. Jen v posledním čtvrtletí 2019 se prodalo téměř dvě stě bytů v novostavbách a za celý loňský rok celkem 815 bytů. To je sice
o 30 procent více než za rok 2018, ale také o 15 procent méně než v roce 2017. *„Ukazuje se, že vývoj cen nemovitostí v posledních letech nebyl pouhá realitní bublina, jak někteří předvídali, a růst cen není uměle vyvolaný.* *Poptávka po novém bydlení totiž opravdu roste úměrně s nabídkou, což nám dokázal například rok 2018, kdy rekordně nízké prodeje odpovídaly kritickému nedostatku dostupných bytů,“* popisuje František Šudřich. Prodeje tak v uplynulém roce nezvyšovali pouze investoři, ale také zájemci o bydlení, kteří původně vyčkávali na snížení cen nových bytů. Pokud tedy bude dostatečná nabídka bydlení, očekává se růst poptávky i prodejů také v roce 2020.



V současné době je v nabídce brněnských novostaveb téměř pět set volných bytů. Jejich průměrná cena vzrostla za poslední rok o více než devět procent a dosahuje tak nyní částky 82 500 korun za metr čtvereční. Výrazně se tak změnilo i složení cenových segmentů dostupných bytů. Zatímco v roce 2017 se většina bytů pohybovala v rozmezí 50 až 70 tisíc korun za metr, na počátku roku 2020 je cena většiny dostupných bytů mezi 70 a 90 tisíci za metr. Nové vlastní bydlení se tak pro mladé rodiny v Brně stále častěji stává nedosažitelným cílem. *„Do budoucna se přiblížíme západnímu standardu a bude vzrůstat podíl nájemního bydlení. Mezi kupujícími totiž roste počet investorů. V zásadě to ale není problém, pouze bude potřeba tomuto trendu přivyknout. Jako národ jsme totiž výjimečně fixovaní na vlastnické typy bydlení,“* říká Alexej Veselý.

Garsonky se aktuálně nabízí v průměru za 3,2 milionu korun. Zájemci o dvoupokojový byt zaplatí 4,5 milionu a byt se třemi pokoji vyjde na 6,6 milionu korun. Mezi nejoblíbenější lokality patřilo v loňském roce Brno-střed, dále městské části Bystrc, Královo Pole, Židenice a Brno-sever. Při rozhodování o lokalitě klade nejvíce zájemců důraz na dostupnost městské dopravy a na občanskou vybavenost v okolí.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH[[1]](#footnote-1)** |
| **1+kk** | 3 200 000 Kč | 39 m2 | 81 150 Kč |
| **2+kk** | 4 550 000 Kč | 56 m2 | 80 600 Kč |
| **3+kk** | 6 600 000 Kč | 81 m2 | 82 000 Kč |
| **4+kk a více** | 10 800 000 Kč | 107 m2 | 101 000 Kč |

Snížení cen nemovitostí se neočekává ani v následujících měsících. Zdražují totiž i stavební materiály a celé odvětví se potýká s nedostatkem pracovních sil. Jak uvádí Metrostav, výrobci betonových materiálů meziročně zdražili o 5 až 30 procent. Ceny zdiva se podle společnosti Skanska zvýšily o 12 až 20 procent.

Naději na snížení cen nemovitostí v Brně však přinášejí změny územního plánu. Kancelář architekta města Brna totiž chystá k zástavbě uvolnit několik nevyužívaných průmyslových oblastí jako například areály v Slatině, v Maloměřicích nebo Obřanech. I samotné město připravuje řadu lokalit pro vlastní výstavbu bydlení, čítající několik stovek nových městských bytů. Ani změny v územním plánu však nemusí přinést změnu cen, poněvadž stavební firmy hlásí 94procentní vytíženost. Může se tedy poměrně snadno stát, že nové rezidenční projekty na uvolněných plochách nebude mít kdo stavět.

\*\*\*

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)