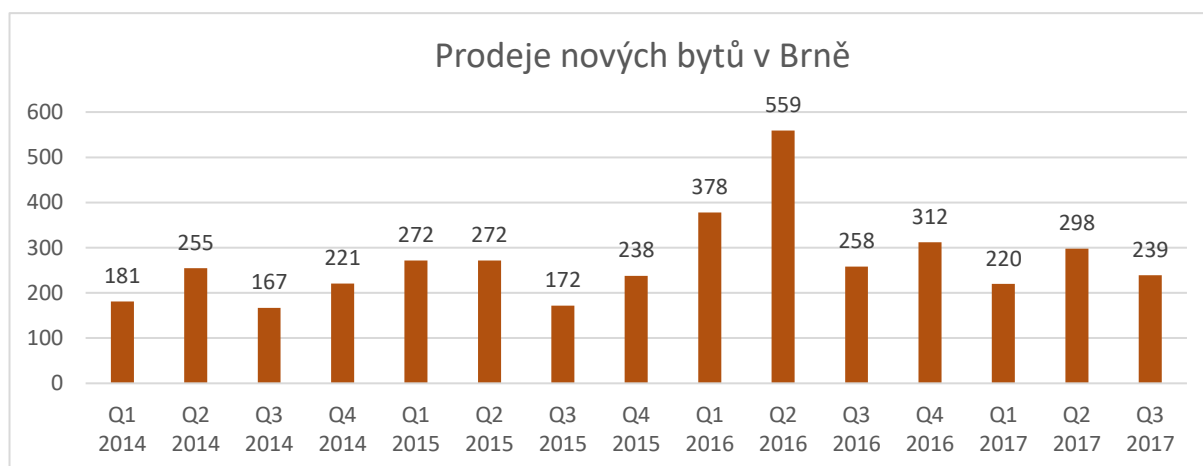


V Brně je jen 400 volných nových bytů, 1+kk vykupují investoři

Brno 13. října – V letošním třetím čtvrtletí se v Brně prodalo 239 bytů v novostavbách, proti stejnému období loňského roku je to 8% pokles prodejů. Stojí za ním především nedostatek nových bytů, který zároveň zvyšuje jejich ceny. Překvapivě nejvíce se ve třetím čtvrtletí prodávaly byty 1+kk. Ty lidé kupují především jako investice. Neodradily je ani rostoucí ceny. Spolu s tím zdražují také brněnské pronájmy, meziročně se v průměru zvýšily téměř o 20 %. Protože investoři kupují právě malé a levnější byty, v nabídce jsou aktuálně hlavně dispozice 2+kk a větší – to prodražuje průměrnou cenu volných bytů o 15 %, vyšplhala se na 4,2 milionu za byt. Aktuálně je jich volných pouze 400. Údaje vyplývají z pravidelné analýzy brněnského trhu s nemovitostmi společnosti Trikaya.

„Předpokládáme, že letos se prodá přibližně tisícovka nových bytů za celý rok, bude to znamenat asi 40% pokles prodejů proti loňskému roku,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý. „Je to vidět i z dosavadního vývoje – za prvních devět měsíců se letos prodalo pouze 757 bytů, to je už teď meziročně 37% pokles. Je to dopad špatného územního plánování, řada projektů se zastavila, nové byty se skoro nestaví, poptávka lidí po novém bydlení je výrazně větší než nabídka bytů, a byty proto zdražují. Z nabídky mizí menší a levné byty, zůstávají ty větší a dražší. Ty se pak stávají pro běžné lidi hůř dostupné. To zároveň šroubuje nahoru ceny pronájmů. V délce stavebního řízení je Česko v pořadí 130. zemí na světě, kousek za Kongem a Nepálem,“ dodává.

Nedostatek bytů je patrný i z aktuálních statistik rezervací. V současné době nabízí stavitelé v Brně pouze 695 nových bytů s tím, že 300 z nich už je zarezervovaných. V praxi to znamená, že lidé mohou v celém Brně vybírat pouze z necelých čtyř stovek nových bytů, které jsou k dispozici.



Dostupné byty? Vede Brno-střed a Bystrc

Nejvíce bytů se prodalo ve třetím čtvrtletí v největší městské části Brno-střed. „Problémy s územním plánem mají i svou světlou stránku – zastavují se i dříve málo lukrativní a přehlížené oblasti poblíž centra

města. Staré nevyužívané budovy tak mizí a na jejich místě se staví nové bydlení," doplnil Alexej Veselý. Kupci měli tradičně zájem i o byty v Králově Poli, Bystřici a Slatině.

Aktuálně se nachází nejvíce volných bytů v Brně-střed. Je tu 25 % všech dostupných bytů na tomto trhu, zároveň jsou ale nejdražší; průměrná cena za metr čtvereční se vyšplhala na 70 tisíc korun. Další byty v novostavbách jsou k dispozici i v Bystřici, Slatině, Juliánově a v Černovicích.

Nejlevnější byt v současné nabídce stojí 1,6 milionu korun, nejdražší je skoro za 15 milionů korun.

Hitem jsou garsoniéry, kupují je investoři

Ačkoliv i malé byty zdražily, pro investory se stále jedná o zajímavou finanční příležitost. „V Brně je mnoho vysokoškolských studentů, do nových firem navíc přijíždí pracovníci ze zahraničí. To vytváří poptávku po nájemním bydlení v menších bytech. Ve třetím čtvrtletí to ve velkém využili investoři, kteří tyto garsoniéry kupují a dál pronajímají; 39 % všech prodejů třetího čtvrtletí tvořily právě byty 1+kk. I za současných podmínek je pro investory zajímavé do malých bytů investovat, výnosy z pronájmů jsou stále výhodné. V nabídce developerů tak zůstávají především větší byty, na které kvůli rostoucí ceně tolik lidí nedosáhne," vysvětlil Alexej Veselý.

Byt 1+kk se v Brně teď prodává za průměrnou cenu 2,45 milionu korun, dispozice 2+kk je pak o více než milion dražší a zájemce o 3+kk už si musí připravit 5,4 milionu korun.

Průměrné údaje o volných bytech v nabídkách developerů

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH ¹
1+kk	2 450 000 Kč	39,6 m ²	63 900 Kč
2+kk	3 590 000 Kč	53,4 m ²	66 800 Kč
3+kk	5 400 000 Kč	82,8 m ²	65 500 Kč
4+kk a více	6 800 000 Kč	107,3 m ²	63 500 Kč

Zdražují i nájmy

Zatímco v roce 2015 činil průměrný brněnský nájem bytu 9 tisíc korun a o rok později 9 900 korun, letos se nájemce musí připravit v průměru na měsíční výdaj 12 tisíc korun, a to se jedná o čisté nájemné bez dalších služeb. „I nájemního bydlení se tak dotýká nedostatek bytů. Loni si mohli zájemci o pronájem vybírat z celkem 850 bytů, aktuálně je jich ve hře už jen necelých 450. Část bytů si pronajali studenti, pro které začal nový akademický rok, nicméně i tak je v posledních letech zjevný trend, že počet volných bytů k nájmu klesá," zdůrazňuje Alexej Veselý.

Průměrná cena za pronájem jednoho čtverečního metru v Brně je aktuálně 214 korun, výrazně se ale liší v závislosti na stavu a typu bytu. U novostaveb je zpravidla o čtvrtinu vyšší, nájem prodražuje také dobrý stav nemovitosti nebo její rekonstrukce.

¹ Počítána jako dostupná cena bytu s DPH dělená podlahovou plochou uváděnou developerem (nejčastěji celková podlahová plocha dle NOZ)

Průměr nájmu u jednotlivých dispozic

Dispozice	Cena (medián)	Plocha (medián)
1+kk	9 500	39 m ²
2+kk	12 000	58 m ²
3+kk	18 000	97 m ²
4+kk	22 500	121 m ²

Autor analýzy: František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

Kontakt pro média: Tereza Holá, Ewing PR; hola@ewingpr.cz; tel.: 603 246 206