Datum: 29. 7. 2021

**Z prodaných bytů v Brně přiteklo za první pololetí do státní kasy 600 milionů korun**

**Obava z růstu úrokových sazeb i snaha získat výhodnou investici vede lidi k nákupům nemovitostí. Přestože průměrná cena prodaného bytu dosáhla pěti milionů korun, prodal se v jihomoravské metropoli od dubna do června rekordní počet bytů, vyplývá z pravidelné analýzy společnosti Trikaya. Mezi zájemci o koupi se nově objevují i nemovitostní fondy a řadu bytů si pro vlastní účely nechávají také stavební firmy. Výnos z pronájmu bytů se aktuálně pohybuje mezi třemi a čtyřmi procenty.**

 V Brně se ve druhém čtvrtletí prodalo 503 bytů, což je více než za předchozí dva kvartály dohromady. Takové prodeje stavitelé zaznamenali naposled před pěti lety, kdy se byty prodávaly o polovinu levněji. Kupce zkrátka nezastavila ani cena 97 tisíc korun za metr čtvereční, kterou za nový byt v průměru zaplatili. *„Poptávka po bytech je dlouhodobě silná a v posledním čtvrtletí ji zvedá i hrozící růst úrokových sazeb. Kupující se snaží využít posledních příležitostí pro sjednání výhodných úvěrů s cenou pod dvě procenta. V posledních třech měsících také došlo k hromadnému uzavírání obchodních transakcí u několika developerských projektů, což také přispělo k nadstandardnímu počtu prodaných bytů,“* komentuje situaci **výkonný ředitel společnosti** **Trikaya Alexej Veselý**. Hodnota prodaných bytů za poslední půl rok meziročně vzrostla o 75 procent na téměř 4 miliardy korun. Státní rozpočet si díky tomu přilepšil o 600 milionů korun.

**Investice do garsonky? Zhodnocení téměř čtyři procenta**

Nejvíce se v uplynulém čtvrtletí kupovaly malé jednopokojové byty, o než jeví zájem čím dál větší počet investorů, poněvadž se jedná o výhodné a stabilní aktivum. *„Průměrný hrubý výnos z pronájmu garsonky v Brně je dnes zhruba 3,9 procenta. Kromě toho jsou malé byty také lépe likvidní, tedy jednoduše se dají v budoucnu znovu prodat,“* říká Alexej Veselý a dodává: *„V Česku ale začínáme pozorovat i nový trend, podobný zahraničí. Mezi zájemci se objevují nemovitostní fondy, jako například švédský Heimstaden, které nechtějí nemovitost jen vytěžit a po pár letech prodat, ale počítají s dlouhodobými pronájmy bytů a jejich správou.“* Kromě toho si byty začínají do vlastního portfolia nechávat i samotní stavitelé.

**Šetříte na byt? Připravte si 113 tisíc na metr**

V Brně je v současné době v nabídce 220 jednopokojových, 139 dvoupokojových, 60 třípokojových a 30 čtyřpokojových bytů v novostavbách. Jejich cena neustále roste, a jak se shodují odborníci napříč odvětvími, dokud města nepřipraví příležitosti pro novou výstavbu, klesat zřejmě nebudou. *„I kdyby se zrychlil průběh povolovacích procesů, rozšířila se nabídka bytů a ceny díky tomu poklesly, v posledním roce bylo zdražování natolik raketové, že nelze očekávat návrat na cen na úroveň, jaká byla například před rokem,“* dodává k tématu **obchodní ředitel společnosti Trikaya** **František Šudřich**. Za metr čtvereční kupci aktuálně zaplatí o 30 procent více než loni, kdy se byty nabízely v průměru za 86 800 korun. Aktuálně vyjde průměrný 53 metrů čtverečních velký byt na téměř 6 milionů, a tedy na 113 tisíc za metr. S průměrným brněnským platem 41 740 korun tak lidé budou na tento byt šetřit skoro 12 let.

Průměrné ceny bytů v nabídce dle dispozic (k červenci 2021)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dispozice** | **Cena s DPH** | **Velikost bytu** | **Cena za m2 s DPH[[1]](#footnote-1)** |
| **1+kk** | 4 350 000 Kč | 37,0 m2 | 118 000 Kč |
| **2+kk** | 6 300 000 Kč | 57,4 m2 | 109 500 Kč |
| **3+kk** | 8 250 000 Kč | 80,5 m2 | 102 000 Kč |
| **4+kk a více** | 12 500 000 Kč | 117 m2 | 107 000 Kč |

Celkem dvě třetiny nabízených bytů se nachází v městské části Brno-střed. *„Silně rozvojovou oblastí se v posledních letech stává lokalita kolem ulic Francouzská, Bratislavská
a Cejl. Jedná se o stavebně nejaktivnější lokalitu v Brně, v níž vzniká hned několik zajímavých projektů. Zvýšený zájem o byty v této oblasti v blízkosti centra však také zvedá ceny nemovitostí nahoru,“* dodává Alexej Veselý.

**Za kolony na hranicích měst může i nedostatečná výstavba**

Nedostupnost bydlení v Brně a odliv zejména mladých rodin za hranice města, si uvědomuje i tamní magistrát. Rozhodl se však situaci řešit vlastní výstavbou městských bytů, nikoliv spoluprací s investory a uvolněním pozemků pro nové bytové projekty. Za posledních 12 měsíců město po vlastní ose dokončilo 220 bytů, které slouží specifickým skupinám obyvatel jako jsou nízkopříjmové domácnosti, senioři a lidé se zdravotním postižením nebo mladé rodiny. *„Všechny tyto kroky vedení města jsou záslužné a bezesporu potřebné. Jsme rádi, že k nim magistrát přistupuje aktivně, ale domníváme se, že situaci v uplynulých letech podcenil. I přes urgence odborníků z oblasti stavitelství nedocházelo k přípravě infrastruktury, ani ke zlepšení procesů výstavby. Mnoho projektů je tak dlouhodobě pozdrženo kvůli pochybení úředníků, jako například byty ve čtvrti Pod Hády. Celkově se jedná o stovky až tisíce bytů, ve kterých už dnes mohli lidé spokojeně bydlet. Namísto toho zůstávají projekty kvůli byrokracii nebo nepřipravenosti území pouze na papíře,“* popisuje situaci Alexej Veselý ze společnosti Trikaya.

Zájemcům o nové bydlení tak stále častěji nezbývá než se poohlížet po nájemním bydlení nebo si svůj vysněný byt koupit v okolí Brna za cenu každodenního dojíždění. Byty za hranicemi Brna sice také zdražují, ale zdaleka ne takovým tempem jako přímo ve městě.

**Metodika analýzy společnosti Trikaya**

Společnost Trikaya monitoruje trh novostaveb v Brně v měsíčním cyklu již od roku 2014. Údaje v pravidelně publikovaných analýzách čerpají ze statistické databáze vycházející ze všech nabízených bytů v brněnských novostavbách. Zdrojem dat jsou online uveřejňované ceníky jednotlivých developerských projektů a developerů. Díky pravidelné aktualizaci reflektují získaná data nejenom aktuální stav nabídky, ale také vývoj prodejů a cen jednotlivých nemovitostí, a to na úrovni konkrétních bytů. Zdrojová databáze aktuálně čítá 224 developerských projektů s více než 9 400 jednotlivých bytů. U každého jednotlivého bytu jsou sjednocenou metodikou zaznamenávány základní údaje i pravidelný vývoj ceny a jeho aktuální stav. Jedná se tak o aktuálně nejpodrobnější analýzu trhu novostaveb v Brně, která svou metodologií odpovídá analýzám pražského trhu.

Oproti analýzám, které vycházejí z katastru nemovitostí, má poskytovaná metodika několik specifik. Vzhledem k tomu, že se jedná o analýzu nabídkových cen a ceníků, nepokrývá kompletně všechny transakce. U menších projektů novostaveb se může stát, že investor byty do veřejné nabídky ani neuvolní. Na druhou stranu přináší nejpřesnější vývoj v čase, protože zaznamenává ceny v době realizace prodeje, nikoliv až k datu zveřejnění v katastru nemovitostí. Převážná většina novostaveb se prodává tzv. z papíru – tedy před dokončením, na základě budoucích kupních smluv. Finální smlouva putuje na katastrální úřad třeba i s dvouletým zpožděním (až se dům zkolauduje). Analýzy cen podle údajů z katastru tak zahrnují časově velmi různorodé cenové hladiny a vývoj cen podle těchto informací je tak mnohdy velmi zkreslený.

V případě jakýchkoliv otázek k metodice zpracování dat použitých v tiskové zprávě, případně požadavku na specifičtější či doplňující data, se můžete obrátit na autora analýzy.

***O společnosti Trikaya***

*Realitní skupina Trikaya je skupinou společností podnikajících v oblasti výstavby a investic do nemovitostí v České republice se specializací na druhé největší město u nás – Brno. Společnost byla založena v roce 2010 a původně se věnovala čistě developmentu rezidenčních budov. V současné době společnost realizuje kromě rezidenční výstavby také výstavbu administrativních budov a investice do velkých obchodních center s plánovanou rekonstrukcí a jejich rozvojem. Cílem společnosti Trikaya je budovat inovativní projekty, které nabídnou klientům nejen vysokou kvalitu, ale i standardy běžné v ostatních vyspělých státech světa.*

Kontakt pro média: Petra Filsaková, Ewing s. r. o., filsakova@ewing.cz; +420 721 959 962

Autor analýzy: František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya

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