

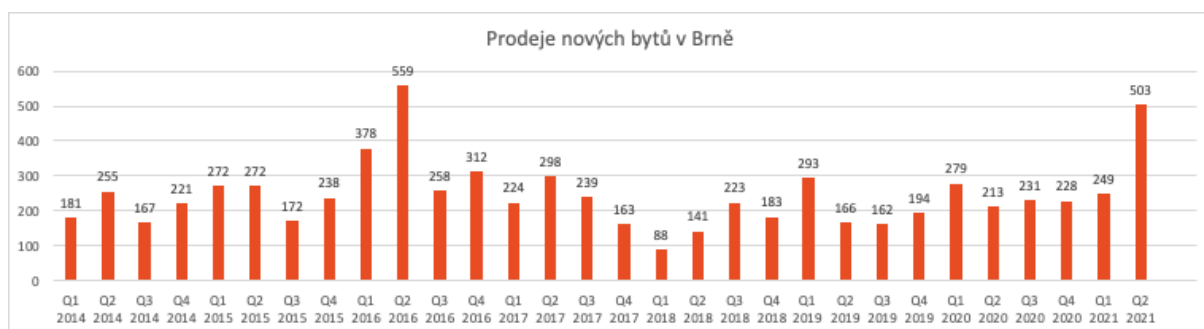


Datum: 29. 7. 2021

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 pronájemy 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 m ² s DPH ¹
1+kk	4 350 000 Kč	37,0 m ²	118 000 Kč
2+kk	6 300 000 Kč	57,4 m ²	109 500 Kč
3+kk	8 250 000 Kč	80,5 m ²	102 000 Kč
4+kk a více	12 500 000 Kč	117 m ²	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.

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



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 nezbyvá 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 specifíků. 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.



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