

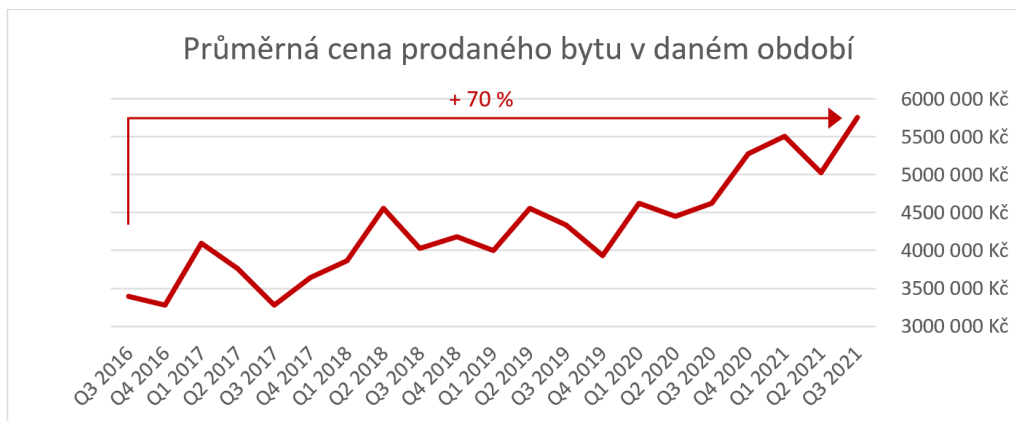


Datum: 14. 10. 2021

Z brněnského Bronxu se stává nejžádanější lokalita, byty jsou tu nejdražší

Ceny nových bytů v Brně stále rostou. Ve třetím čtvrtletí je lidé kupovali průměrně za 5,75 milionu korun. Za aktuálně nabízené byty zájemci v průměru zaplatí 124 500 korun za metr čtvereční, což je o deset procent více než v předchozím čtvrtletí a dokonce o 41 procent více než loni. Cenový růst nezastavilo ani 300 nových bytů uvolněných do prodeje, vyplývá z pravidelné analýzy společnosti Trikaya.

Od července do září letošního roku si nový byt pořídilo celkem 184 lidí a subjektů. Čtyři z deseti prodaných bytů byly garsoniéry, což souvisí především s vysokou investiční poptávkou po menších nemovitostech, které nabízí nejlepší výnos z pronájmu. Nejmenší prodaný byt měl pouhých 23 metrů čtverečních, byt s největší výměrou byl šestkrát větší. „Poprvé v historii cena prodaného metru čtverečního v brněnské novostavbě přesáhla sto tisíc korun. Každý kupující tak v průměru zaplatil za byt o 70 procent více než před pěti lety. I přesto však nové byty nezůstávají v nabídce dlouho a zpravidla se rozprodají dlouho před kolaudací,“ říká Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya.



Brněnský Bronx: nejdražší lokalita města

Průměrnou cenu volných bytů překvapivě táhnou nahoru žádané projekty v dlouho přehlížené lokalitě poblíž ulic Bratislavská a Cejl. Takzvaný brněnský Bronx se tak po letech stává nejdražší lokalitou města. Byty se tu nabízí s průměrnou cenou sahající ke 135 tisícům za metr, což je srovnatelné s cenami v Praze. Za třicetimetrový byt tu lidé zaplatí i 4,5 milionu korun. „Situace je poměrně paradoxní, protože tato lokalita donedávna nabízela



dostupné nové byty v blízkosti centra. Předsudky problémové lokality potlačila větší dostupnost nemovitostí. Vysoký zájem ale v napjatém brněnském trhu rychle vyšrouboval ceny bytů i v této oblasti, a to navzdory očekávání nad celobrněnský průměr,” komentuje František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya.

Dvoupokojový byt za 6,8 milionu. Loni by za to byl byt 3+kk

V uplynulém čtvrtletí se nabídka v novostavbách rozrostla o téměř 300 bytů, což představuje nárůst o 20 procent. Zájemci tak mohou vybírat z celkem 574 bytů. Mezi nejnovější projekty patří výstavba v ulici Táborská se 118 byty a Rezidence Svratka se 179 byty. Ani tento 20procentní nárůst nabídky ale zatím nevedl ke zpomalení dramatického růstu cen. Pokud si dnes lidé hledají byt, který má obývací pokoj s kuchyňským koutem a jednu ložnici, musí očekávat cenu kolem 6,8 milionu korun. Za podobné peníze se ještě loni dal koupit byt se třemi pokoji.

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

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH ¹
1+kk	4 900 000 Kč	36,5 m ²	132 900 Kč
2+kk	6 800 000 Kč	58,0 m ²	117 000 Kč
3+kk	8 500 000 Kč	76,5 m ²	111 000 Kč
4+kk a více	15 300 000 Kč	136,0 m ²	112 500 Kč

Nemovitosti za Brnem zdražily za rok o polovinu

Alternativou pro bydlení přímo v Brně byly dlouhodobě byty v okrese Brno-venkov, které se loni prodávaly s cenou 64 tisíc za metr. I tam ale byty rychle zdražují a výjimkou nejsou ani rodinné domy a pozemky. Jen za poslední rok se tam ceny nových bytů vyšplhaly až o 50 procent, na 95 tisíc korun za metr čtvereční. „*Poptávka po bydlení v dostupné vzdálenosti od Brna je velká. Rodinný byt ve městě je z důvodu extrémně vysokých cen pro řadu obyvatel nedosažitelný cíl, a tak se uchylují za jeho hranice. Nyní se ale ukazuje, že enormní zájem zdražuje byty i v těchto oblastech,*“ ukončuje František Šudřich.

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



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 specifík. 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

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