

## Brno stále trápí málo pozemků

14. dubna 2009 - V moravské metropoli už skončila doba propadu cen bytů a další vývoj napovídá, že jsou ceny opět na vzestupu. Sehnat zde ale pozemek je téměř zázrak.

Trend poklesu cen bytů na konci loňského roku se projevil rovněž v Brně, a to o více než 10 %. Zatímco v loňském září byste zde za průměrný byt zaplatili asi 2,7 milionu korun, letos v dubnu byste při nákupu ušetřili téměř 300 tisíc korun.

„V těchto měsících se předpokládalo zastavení propadu cen bytů. Údaje za duben 2009 to potvrzují,“ říká Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**. Podle společnosti za poslední měsíc činilo navýšení průměrných cen bytů v Brně 2 %. „Jihomoravská metropole patří dlouhodobě k lokalitám se silnou kupní silou. V dalších měsících tedy nečekáme razantní propad cen, spíše naopak,“ předpovídá Pich.

Stejně jako ve zbytku České republiky i zde jsou favority malé byty velikosti 1+kk a 2+kk. „Za první tři měsíce tohoto roku si startovací byty v cihlové zástavbě udržely cenu,“ komentoval situaci Igor Kohut, oblastní ředitel realitní kanceláře AAABYTY. CZ.

Nejlevnější bydlení v současné době nabízí lokality Líšeň a Bohunice, tedy části s panelovými sídlišti, kde zájem o koupi bytu klesá. Podle realitní kanceláře AAABYTY. CZ je zde stále ještě určitý potenciál k poklesu, a to až do výše 10 %.

Sehnat pozemek? Nemožné!

Brno není pro developery tak zajímavou lokalitou jako hlavní město, což je dáno zejména nižší kupní silou regionu. Oproti Praze je zde až o čtyři pětiny projektů méně. „Brňané nemají moc zájem o velké projekty. Hned vyprodané jsou naopak skromnější projekty s několika byty,“ uvádí Dalibor Hanák z brněnské realitní kanceláře Hanák.

Ceny nových projektů mírně klesají a průměrná cena u nových bytů se pohybuje v rozmezí 30 až 45 tisíc Kč za metr čtvereční. Mnohem draž pak vyjde bydlení v Komíně nebo Žabovřeskách, tedy nejžádanějších současných lokalitách, a to až 50 tisíc za metr čtvereční.

Co se pozemků týká, odborníci se shodují na tom, že se prodej zastavil. Jde o nedostatkové zboží.

„Ceny pozemků se nemění: majitelé nejsou tlačeni k prodeji, takže cenami většinou nijak nepobízejí,“ komentuje Igor Kohut z AAABYTY. CZ. Za pozemek s inženýrskými sítěmi v Brně se na lesnatém severu zaplatí až 4500 Kč za metr čtvereční, zatímco na rovinatém jihu jen 1300 Kč.

Stejný cenový rozdíl lze pak vypočítat i u rodinných domů, kde je však situace podobná jako u panelové výstavby – ceny stagnují.

Byty Nejlevnější lokality jsou (panelová) sídliště Líšeň a Bohunice. S poklesem zájmu o koupi bytů v těchto lokalitách klesají i ceny. V Brně jsou považovány za nejlepší a nejžádanější lokality Komín a Žabovřesky, kde se i v této době připravují developerské projekty s plánovanou cenou okolo 50 000 Kč/m<sup>2</sup>.