TRIKAYA

# Kvartální analýza

12. 10. 2023

# Prodeje nových bytů v Brně nadále rostou. Průměrná cena za metr čtvereční se přiblížila loňskému historickému maximu

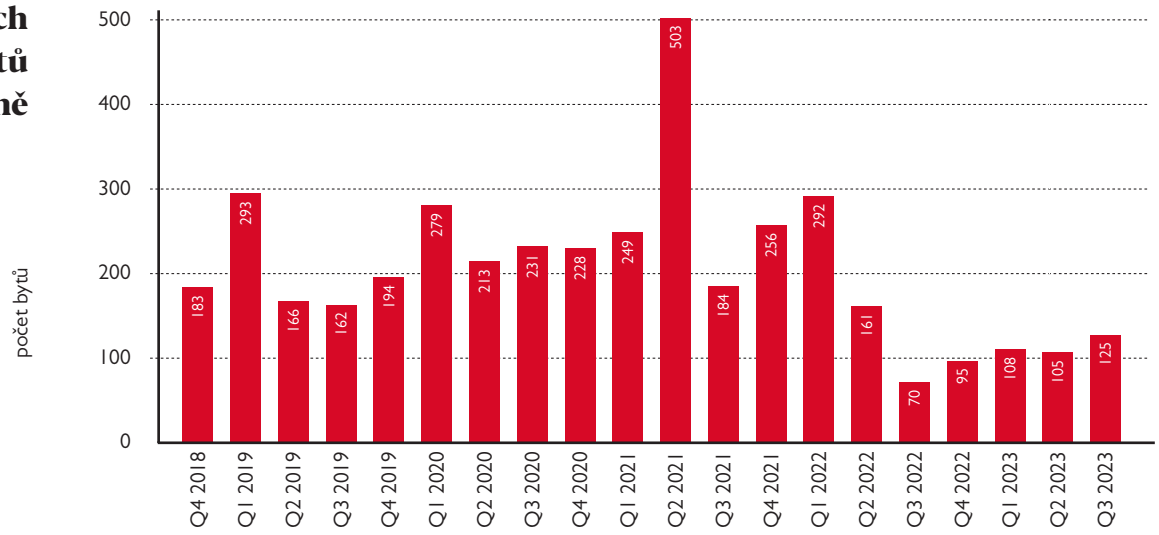
Brno – V letošním třetím čtvrtletí se na brněnském trhu s novostavbami prodalo celkem 125 jednotek, o třetinu více než byl průměr za předchozí čtyři kvartály. V meziročním čtvrtletním srovnání se jedná o téměř 80% nárůst. Z dat společnosti **Trikaya** dále vyplývá, že se průměrná cena za metr čtvereční nabízeného bytu vyšplhala na bezmála 127 000 Kč, a zastavila se tak těsně pod úrovní rekordních 127 200 Kč z druhého čtvrtletí loňského roku.

*Je evidentní, že se brněnský trh s novostavbami dal opět do pohybu. Prodeje ve třetím kvartálu dokonce předčily naše původní prognózy. S ohledem na úrokové sazby, které budou pravděpodobně klesat spíše pozvolna, sice nemůžeme předpokládat, že v příštích měsících budeme svědky další nákupní horečky, situace by se však měla začít vracet do normálu,“* uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya, která přes deset let pravidelně zveřejňuje kvartální analýzy brněnského realitního trhu.

Ve třetím čtvrtletí 2023 našlo své kupce celkem 125 bytů. Z trhu jich zmizelo ještě o několik desítek více, jednalo se však o nepotvrzené transakce nebo převody mezi společnostmi s jedním koncovým vlastníkem.

I když se z pohledu počtu prodejů jedná o nejlepší výsledek za poslední rok, trh se přesto po loňském ekonomickém šoku souvisejícím s vypuknutím války na Ukrajině vzpamatovává relativně pomalu. Mezikvartálně prodeje poskočily o 19 %, při srovnání s třetím čtvrtletím loňského roku, kdy se trh s novými byty takřka zastavil, jde o 79% navýšení. Oproti třetímu čtvrtletí roku 2021 se 184 prodanými byty se jedná o třetinu slabší výsledek. Čtvrtletní průměr za uplynulé tři roky se drží okolo 200 prodaných jednotek.

**Počet prodaných nových bytů v Brně**



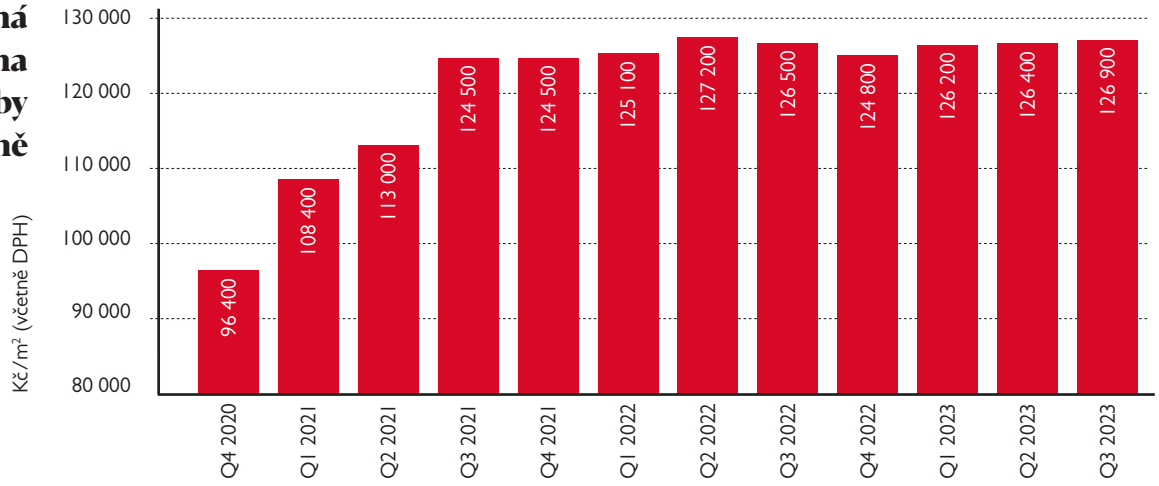
## Ceny nových bytů opět na vrcholu

Průměrná nabídková cena za metr čtvereční brněnské novostavby od konce loňského roku nadále pozvolna roste. Momentálně se zastavila těsně pod 127tisícovou úrovní, konkrétně na 126 926 Kč za metr. Jedná se tak o historicky druhou nejvyšší kvartální hodnotu. Vrcholu dosáhly ceny v loňském druhém čtvrtletí, kdy se byty v moravské metropoli nabízely za 127 200 Kč za metr čtvereční. V některých projektech a u bytů s menšími dispozicemi ceny přesahují hranici 130 000 Kč za čtvereční metr.

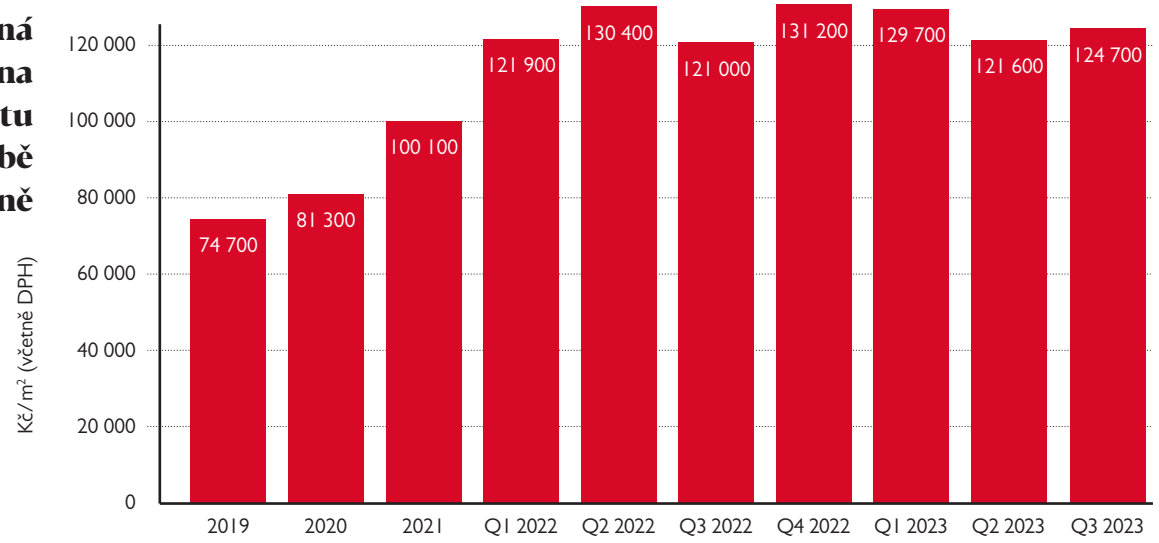
Na podobnou úroveň se za poslední čtvrtletí dostaly i ceny u realizovaných prodejů. V průměru čtvereční metr vycházel na 124 700 Kč. Mezikvartálně se jedná o 2,5% navýšení. Cena prodaných luxusních bytů s dispozicí 4+kk a více vycházela dokonce na 133 300 Kč za metr čtvereční.

# Metr čtvereční vychází na 127 000 Kč

**Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně**




**Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně**



## Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně (3. čtvrtletí 2023)

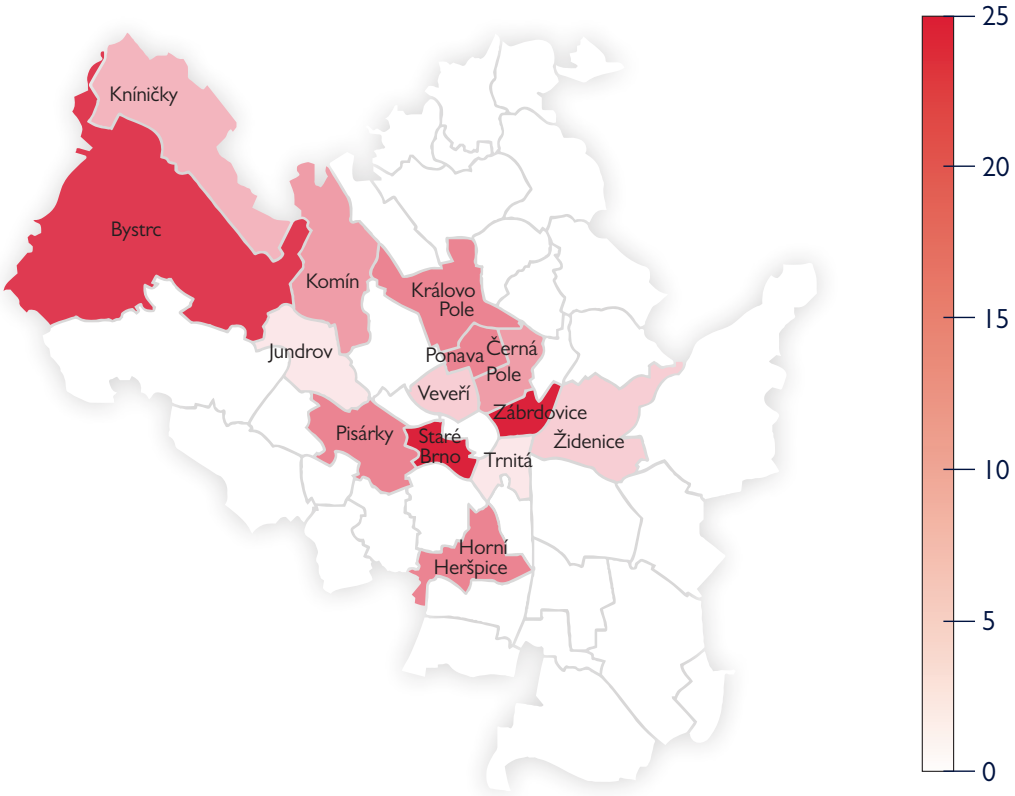
| | Průměrná cena za m² (včetně DPH) |
|---|---|
| 07/2023 | 124 903 Kč |
| 08/2023 | 119 300 Kč |
| 09/2023 | 128 067 Kč |
| 3. čtvrtletí 2023 | 124 686 Kč |

## Prodané byty podle dispozic (3. čtvrtletí 2023)

| Dispozice | Výměra | Počet | Průměrná cena za m² |
|---|---|---|---|
| 1+kk | 33,60 m² | 45 | 126 945 Kč |
| 2+kk | 55,27 m² | 45 | 122 414 Kč |
| 3+kk | 71,67 m² | 24 | 121 956 Kč |
| 4+kk | 116,97 m² | 11 | 133 267 Kč |

*„Nadále se nejvíce prodávají byty o velikosti 1+kk a 2+kk, které dohromady tvoří více než 70 % všech prodejů. Největší zájem byl v posledním čtvrtletí o novostavby ve čtvrtích Staré Brno, Zábrdovice a Bystrc. Průměrná cena prodaného bytu překročila hranici sedmi milionů,“* popisuje Lamka.

## Počet prodaných bytů v Brně dle lokality (3. čtvrtletí 2023)



## Nabídku rozšířily stovky nových bytů

Zatímco v předchozích dvou čtvrtletích se nabídka novostaveb poměrně rychle ztenčovala, ve třetím kvartálu se developerské ceníky rozrostly o více než 700 jednotek. Pro srovnání – za celé první pololetí bylo do prodeje uvolněno jen něco přes 100 nových bytů. Zájemci si tak nyní mohou vybírat z historicky vůbec nejširší nabídky, a to z bezmála dvou tisíců novostaveb v několika desítkách projektů. Jedná se o všechny aktuálně volné či předrezervované jednotky.

**Počet nabízených jednotek v Brně** (3. čtvrtletí 2023)

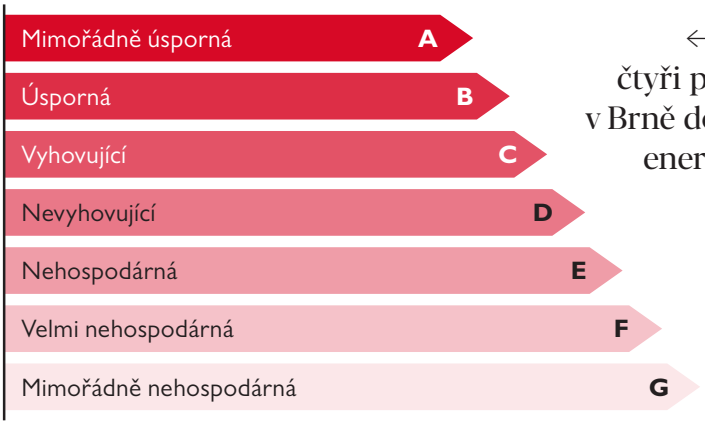
| | Jednotek |
|---|---|
| 07/2023 | 1 446 |
| 08/2023 | 1 665 |
| 09/2023 | 1 977 |

# V nabídce je nejvíce novostaveb za poslední roky

*„Lidé, co si nyní vybírají nové bydlení v developerských projektech, mají po dobu několika dalších měsíců poměrně výhodnou pozici. Nabídka se rozrostla o stovky bytů, přičemž někteří zájemci stále vyčkávají na levnější hypotéky nebo úpravu v sazbách DPH. Lze tak předpokládat, že v delším horizontu ceny novostaveb znovu porostou a konkurence mezi zájemci bude opět vyšší,“* vysvětluje Lamka. *„V případě našeho projektu Čtvrť Pod Hády, u kterého jsme prodej bytů v rámci první etapy spustili v úplném závěru třetího kvartálu, evidujeme velkou poptávku už nyní,“* doplňuje.

V nabídce brněnských novostaveb tvoří i nadále většinu budovy s energetickou náročností třídy B, kterých je 28 z celkového počtu 39 projektů s uvedenou energetickou třídou.

**Průkaz energetické náročnosti budovy**




← Pouze čtyři projekty v Brně dosahují energetické třídy A

## Nájemné vzrostlo především u jednopokojových bytů

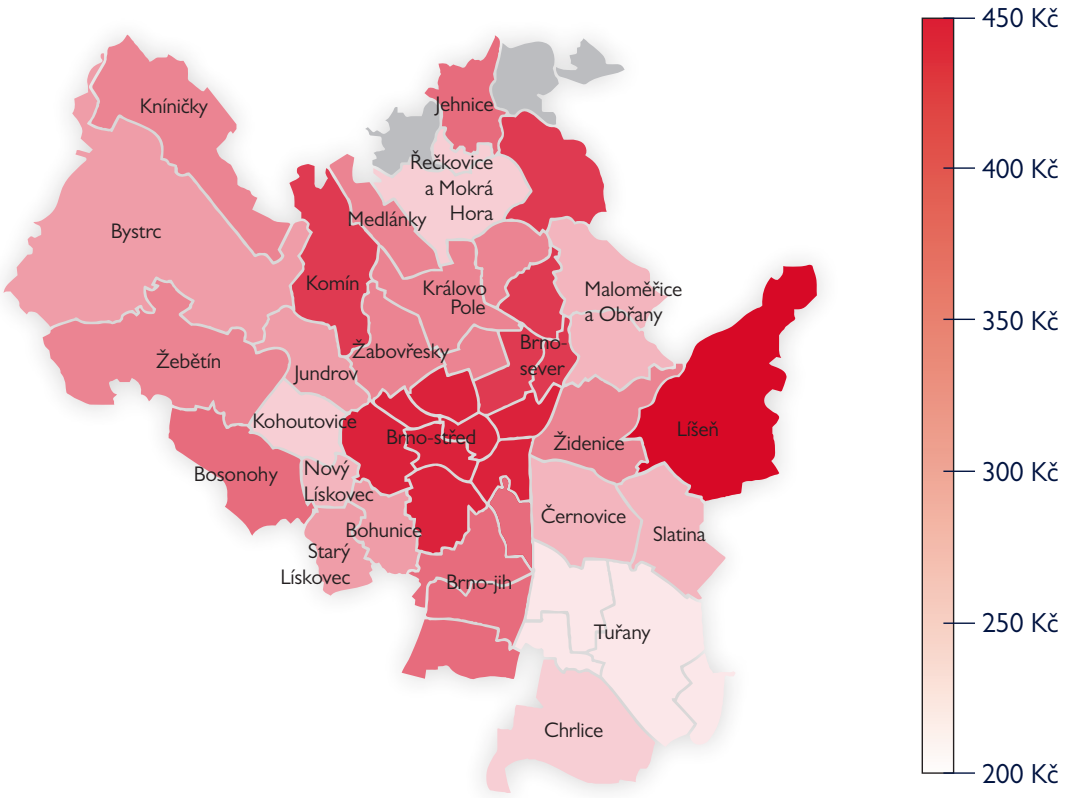
Ve třetím čtvrtletí v Brně dále rostlo i nájemné, mezikvartálně nejvíce zdražily jednopokojové byty, a to v průměru o 14 %. Zatímco na konci června se byty s dispozicí 1+kk v Brně pronajímaly průměrně za 12 700 Kč, na konci září to bylo již za 14 500 Kč. O necelých pět metrů však současně vzrostla i průměrná výměra nabízených jednopokojových bytů. Podobná situace je i u větších dispozic, kde také došlo ke zvýšení průměrného nájmu i průměrné výměry.

*„Nájmy v Brně aktuálně přesahují 350 korun za čtvereční metr, v případě jednopokojových bytů je to dokonce přes 400 korun. Nejdražší bydlení k pronájmu je v městské části Brno-Líšeň, kde cena dosahuje bezmála 450 Kč za metr,“* uvádí Lamka.

Mezi další městské části, kde se nájemné drží nad brněnským průměrem, patří především Brno-střed, Brno-sever a Brno-Komín. Pod 300 Kč za metr čtvereční je naopak možné si pronajmout byt v částech Brno-Slatina, Brno-Maloměřice a Obřany, Brno-Černovice, Brno-Kohoutovice, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, Brno-Chrlice nebo Brno-Tuřany.

# 1+kk se pronajímají v průměru za 14 500 Kč

**Nájemné – průměrná cena za m²** (09/2023)



## Novostavby v okolí Brna mírně zlevnily

Cena nových bytů ve větších městech v Jihomoravském kraji se mezikvartálně lehce snížila, změny se však od začátku roku pohybují v řádech nižších jednotek procent. V průměru je možné byt v novostavbě pořídit za zhruba 77 500 Kč za metr čtvereční. V případně jednopokojových bytů vychází cena za metr čtvereční až o 10 000 Kč dráž. Průměrná novostavba ve větších městech v okolí Brna s dispozicí 1+kk a výměrou 37 metrů čtverečních vyjde na tři miliony. Dvoupokojový byt stojí v průměru 4,1 milionu a za 3+kk již zájemci zaplatí milionů šest.

# Ve Vyškově vyjde 60metrový byt na pět milionů

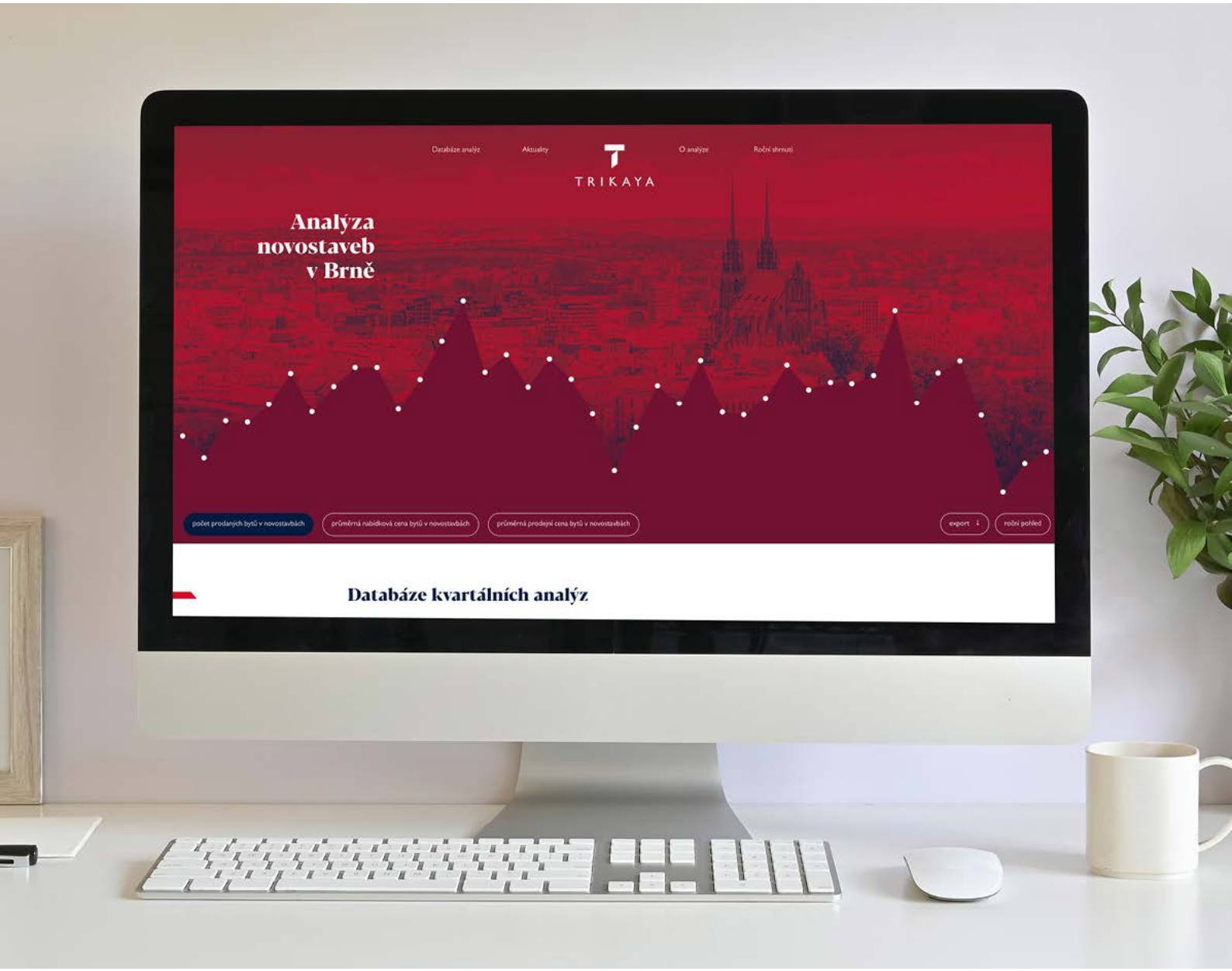
## Uvolnění hypoték může způsobit na trhu obrat

*„Navzdory nadále relativně vysokým sazbám hypotečních úvěrů začaly objemy poskytnutých hypoték v letošním třetím čtvrtletí opatrně narůstat. Ačkoliv tak sice zůstávají hluboko pod ještě donedávna „normálními" objemy, trend je již zřetelně vzestupný,"* říká Vít Hradil, hlavní ekonom společnosti Cyrrus. Podle něj se však v horizontu měsíců rýsuje obrat. Hypoteční sazby již velmi pomalu začaly klesat a s očekávaným blížícím se prvním uvolněním měnové politiky ze strany České národní banky zamíří ještě níže.

*„Tento pokles může přitom být poměrně razantní, jelikož základní sazba na úrovni 7,00 % skutečně není na tuzemské poměry běžná a jakmile bude centrální banka přesvědčena, že zkrotila tuzemskou inflaci, můžeme se dočkat svižného poklesu o celé dva až tři procentní body,"* upřesňuje Hradil a dodává, že v příštím roce lze očekávat rostoucí aktivitu zájemců, která se v budoucnu může srazit s utlumenou nabídkou z důvodu odkladů řady rezidenčních projektů. *„Poslední kvartál letošního roku tak může být posledním, kdy mají kupující ve vyjednáváních relativně silnou pozici. Poté se situace pravděpodobně opět otočí a ceny českých realit naváží na donedávna standardní trend robustního růstu,"* uzavírá.

# DALŠÍ DATA Z BRNĚNSKÉHO TRHU NOVOSTAVEB NALEZNETE NA NOVÉM SPECIÁLNÍM WEBU

ANALYZY.TRIKAYA.CZ



# METODIKA ANALÝZY SPOLEČNOSTI TRIKAYA

Společnost Trikaya monitoruje trh novostaveb v Brně již od roku 2013. 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 čítá na tři sta developerských projektů s více než deseti tisíci 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. Prodejní cena metodiky vychází z poslední dostupné ceny uváděné v ceníku jednotlivých developerských projektů a developerů.

# TRIKAYA

## O SPOLEČNOSTI

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:** Tashi Erml, Ewing s. r. o.,
erml@ewing.cz, +420 775 106 886

**Trikaya Project Management a.s.**,
Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
info@trikaya.cz, www.trikaya.cz