



TRIKAYA

Kvartální analýza



4. 4. 2023



První čtvrtletí roku se na brněnském trhu s novostavbami neslo v duchu stagnace. Prodeje narůstají zatím pozvolna

Brno – Po mírném poklesu cen nových bytů v posledním kvartálu roku 2022 se průměrná cena za metr čtvereční v moravské metropoli stabilizovala. Prodeje se však zvyšují pomalu. Z dat společnosti **Trikaya** vyplývá, že se v Brně za první tři měsíce roku 2023 prodalo 108 bytů, tedy jen o něco více než v předchozích dvou čtvrtletích.

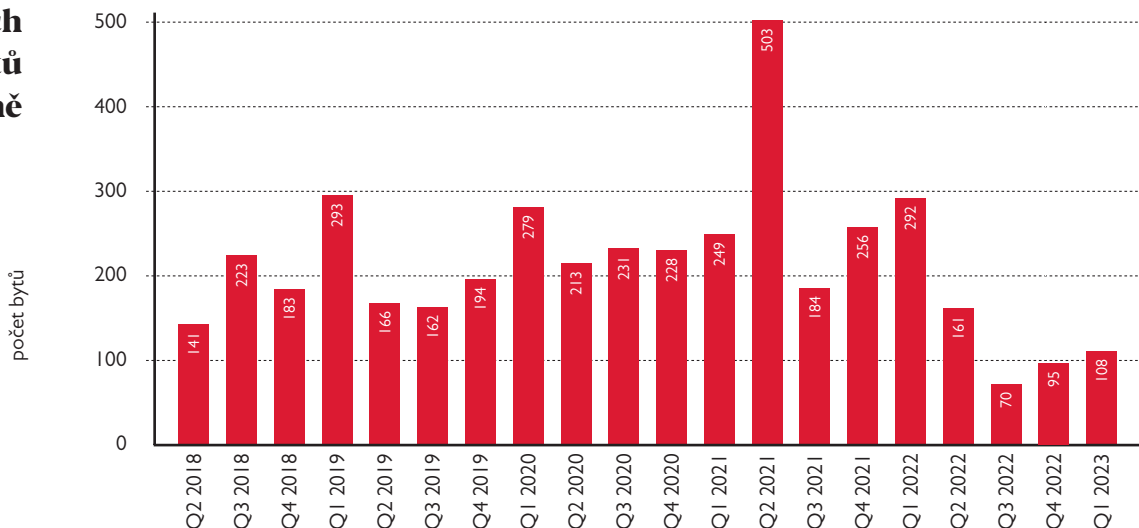


vývoje v prvním letošním kvartálu vidíme, že se trh s novostavbami stále nerozhýbal. Výjimku tvoří nemovitosti v prémiovějších projektech v dobrých lokalitách. A i zde platí, že se musí jednat o atraktivní cenu," říká Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya, která ceny na brněnském rezidenčním trhu monitoruje již deset let.

Výprodej novostaveb se zatím nekoná

Při srovnání 108 prodaných novostaveb za první tři měsíce roku 2023 s průměrem za druhé pololetí roku 2022 můžeme mluvit o zhruba třicetiprocentním nárůstu. Pokud se však podíváme na prodeje z prvního čtvrtletí roku 2022, jedná se o více než šedesátiprocentní meziroční propad. Pro trh to ale ani tak nemusí být špatná výchozí situace.

Počet prodaných nových bytů v Brně





„Oznámení ČNB z minulého týdne o zachování sedmiprocentní základní úrokové sazby sice nebylo překvapivé, ale přesto alespoň trochu uklidnilo – ceny hypoték by neměly dále stoupat, i když jejich pokles bude s velkou pravděpodobností dost opatrný. Pro rozhybání trhu to však zatím nemusí stačit,“ vysvětluje Lamka.

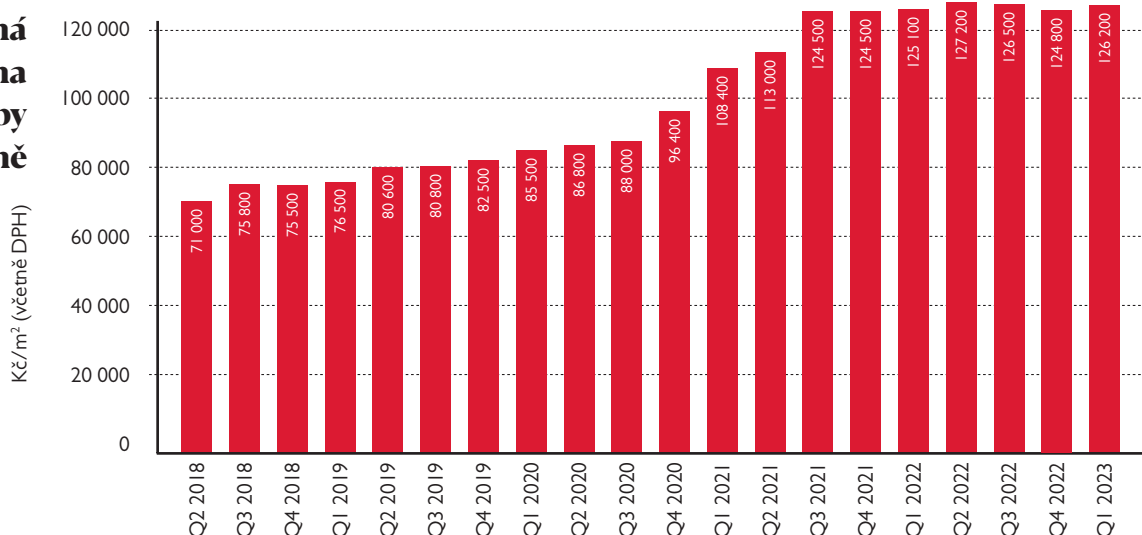
Po rekordním druhém kvartálu loňského roku, kdy průměrná nabízená cena nového bytu v Brně dosáhla hodnoty 127 200 Kč za metr čtvereční, přišel postupný pokles na 124 800 Kč za metr z posledního čtvrtletí. Začátek roku 2023 však na sestupný trend nenavázal a cena se opět vrátila na 126 200 Kč, tedy na prakticky stejnou úroveň jako ve třetím čtvrtletí roku 2022. Průměrná cena prodaného bytu dokonce zůstala na úrovni bezmála 130 tisíc za metr čtvereční.

Cena novostaveb v Brně se vrátila na úroveň třetího kvartálu roku 2022

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně
(1. čtvrtletí 2023)

Průměrná cena za m ² (včetně DPH)	
01/2023	126 374 Kč
02/2023	126 324 Kč
03/2023	125 992 Kč
I. čtvrtletí 2023	126 235 Kč

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně





Ke změně došlo v případě dispozic bytů. Zatímco v předchozích čtvrtletích se prodávalo nejvíce bytů o dispozici 2+kk, od začátku roku 2023 prodejům dominují 1+kk, u kterých je průměrná cena za m² nejvýše – konkrétně na 134 547 Kč. Na druhou pozici se posunuly byty o velikosti 2+kk následované 3+kk a nejméně se prodalo velkých bytů v podobě 4+kk a více.

Prodané byty podle dispozic (1. čtvrtletí 2023)

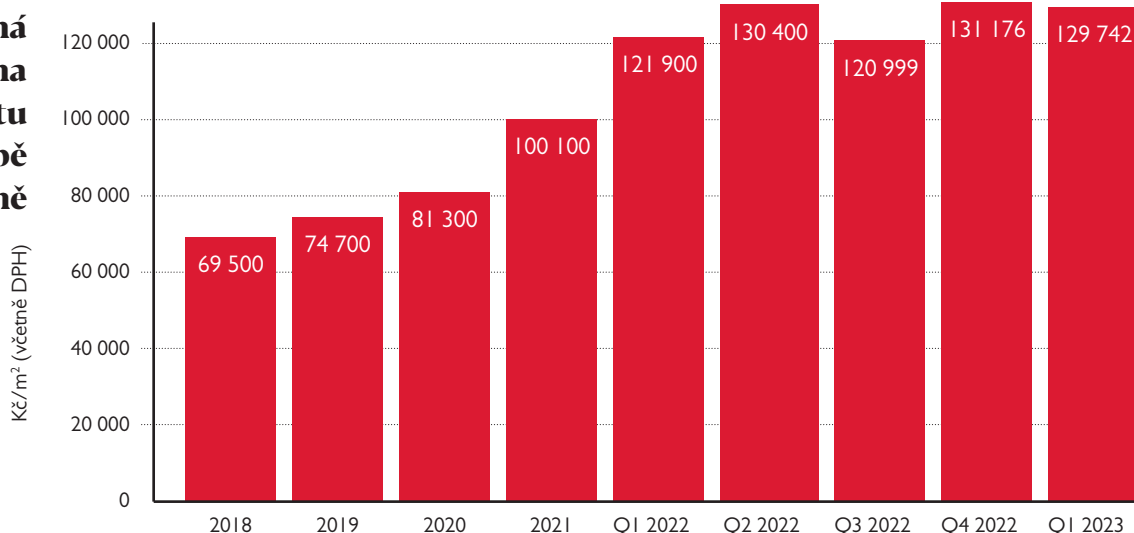
Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	36,59 m ²	37	134 547 Kč
2+kk	59,59 m ²	32	126 069 Kč
3+kk	79,69 m ²	21	129 297 Kč
4+kk	115,07 m ²	18	126 913 Kč

„Průměrná cena prodaného bytu v Brně se v prvním čtvrtletí pohybovala okolo 130 tisíc za metr čtvereční, tedy ještě o několik tisíc výše, než byla průměrná nabídková cena nových bytů na trhu. Jasně to ilustruje situaci, kdy se nyní prodávají hlavně menší byty ve vyhledávaných lokalitách a projektech, které jsou energeticky úspornější,“ popisuje Lamka.

Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně (1. čtvrtletí 2023)

Průměrná cena za m ² (včetně DPH)	
01/2023	129 880 Kč
02/2023	131 155 Kč
03/2023	128 659 Kč
I. čtvrtletí 2023	129 742 Kč

Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně





Nedostatek výstavby může cenu opět zvýšit

Mezikvartálně se počet bytů v nabídce mírně snížil. Zatímco na konci roku bylo v nabídce 1 547 novostaveb, na konci letošního března to bylo již 1 436.

Podle hlavního ekonoma společnosti Cyrrus Víta Hradila zůstává ekonomická nálada domácností chladná, neboť přetrvávají obavy z dalšího růstu spotřebitelských cen a ze zhoršení hospodářské situace.

„Velká ochota k aktivitě ovšem není zřetelná ani na straně prodávajících. Ti si pochopitelně uvědomují, že pro prodej nemovitosti nepanuje právě příznivé klima, a mnoho z nich se tak pokouší situaci ‚vysedět‘ v naději, že se podmínky v dohledné době opět zlepší a v jednáních budou tahat za delší konec provazu. K rozhodnutí prodat by je v mnoha případech dohnala jen vlastní tíživá finanční situace, což ovšem vzhledem k nadále mizivé nezaměstnanosti bude spíše vzácným jevem,“ popisuje Hradil.

Ačkoliv jsou do nabídky nadále uvolňovány nové byty v nedávno dokončených developerských projektech, řada firem v současné době zahájení výstavby nových bytů odkládá.

„Zamrzá i aktivita ve stavebnictví, které zůstává v kleštích rostoucích nákladů a klesající poptávky. V dohledné době tak lze očekávat menší počet dokončených staveb, což bude působit proti poklesu jejich ceny,“ vysvětluje hlavní ekonom společnosti Cyrrus.

**Méně
dokončených
novostaveb
může působit
proti poklesu
jejich ceny**

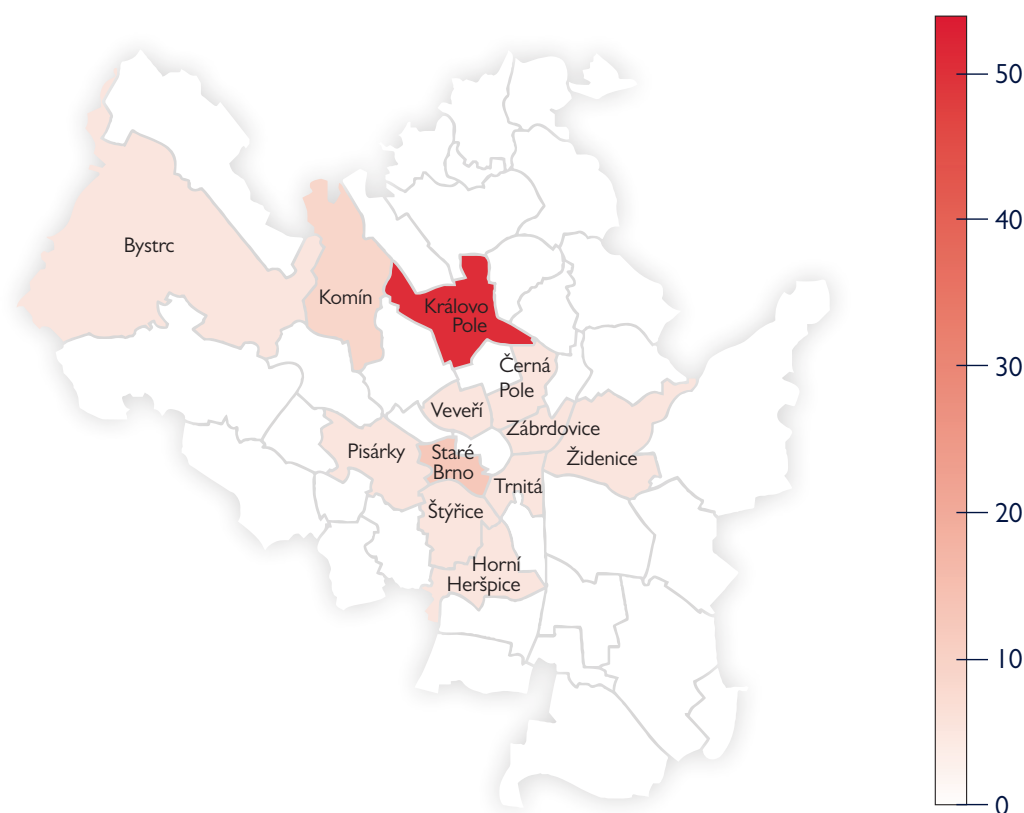


Tahounem trhu v Brně je nyní Královo Pole

Nejvíce jednotek v nabídce bylo během prvního čtvrtletí 2023 v městské části Zábřovice. Naopak nejvíce prodaných bytů, bezmála polovina z celého objemu, se nacházelo v Králově Poli. Až s velkým odstupem se na druhé a třetí příčce umístily městské části Staré Brno a Komín.

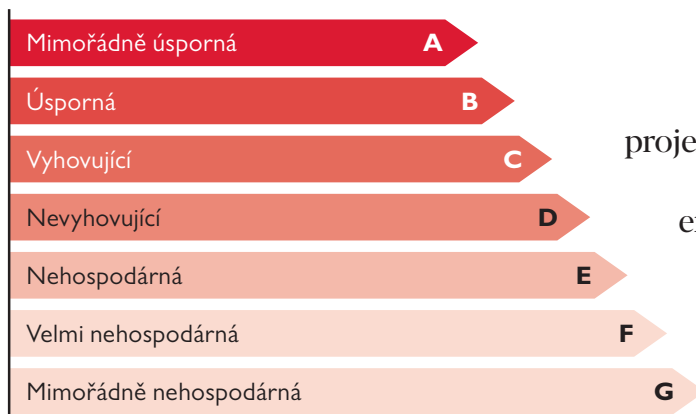
Nejprodávanějším projektem za první tři měsíce roku se stala třetí etapa Ponavia rezidence. Větší počet bytů se prodal také v projektech Rezidence Rostislav, Starý pivovar, Insady nebo Ponava City.

Počet prodaných bytů v Brně dle lokality (1. čtvrtletí 2023)



V nabídce brněnských projektů stále převládají budovy s energetickou náročností třídy B, kterých je 25 z celkového počtu 36 projektů, jež mají uvedenou energetickou třídu.

Průkaz energetické náročnosti budovy



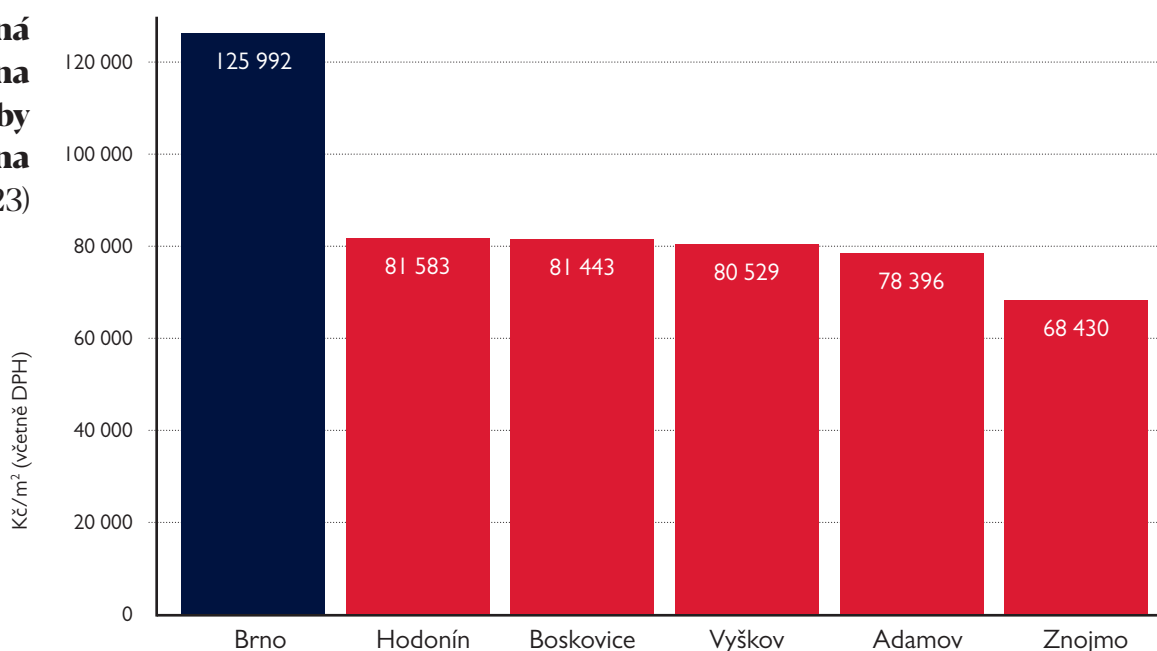
← Většina projektů v Brně dosahuje energetické třídy B



Brno v porovnání s okolím

Průměrná cena za metr čtvereční ve velkých městech v okolí Brna zůstala v porovnání se čtvrtým čtvrtletím loňského roku na takřka stejné úrovni. Města Hodonín, Boskovice a Vyškov se i nadále drží těsně nad hodnotou 80 000 Kč za metr čtvereční. Pořadí se nezměnilo ani v případě počtu nabízených jednotek, kde se na prvním místě nachází Znojmo následované Hodonínem a Adamovem s Vyškovem. Nejlevněji při přepočtu na metr čtvereční vychází byty o dispozici 4+kk a více, konkrétně na 72 834 Kč za metr. Jednotky o velikosti 3+kk, kterých je v okolí Brna v nabídce ze všech dispozic nejvíce, pak mají průměrnou cenu 76 706 Kč za metr čtvereční.

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v okolí Brna (03/2023)



Co nás dle ekonomů čeká v roce 2023

Zatímco sekundární trh na ekonomickou situaci zareagoval výrazným zlevňováním, trh s novými byty zůstal stabilní. V podobné náladě se ponese pravděpodobně i většina roku 2023. K většímu oživení by mohlo dojít v posledním kvartálu, a především začátkem roku 2024. Důležitým hybatelem budou hypotéky, které by měly postupně zlevňovat.

„V souhrnu předpokládáme, že u nemovitostí dojde ke krátkodobému poklesu cen, ovšem spíše v konkrétních lokalitách a segmentech trhu. Celková ekonomická situace se začíná zlepšovat, na dohled se zdá být první snížení úrokových sazeb a pokles aktivity ve stavebnictví způsobí na trhu nedostatek nových nemovitostí. První pololetí roku 2023 se tak zřejmě ponese ve znamení mírného zlevňování, ovšem následně dojde ke stabilizaci a poté k opětovnému růstu cen,“ uzavírá hlavní ekonom společnosti Cyrrus Vít Hradil.



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 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 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