Datum: 7. 7. 2022

**Prodeje nových bytů v Brně se propadly o polovinu, nejvíce se jich prodalo v samém středu města**

**Brno – Druhé čtvrtletí přineslo výrazný propad v počtu prodaných bytů v Brně. Kupce našlo pouze 161 nových bytů, nejméně od začátku roku 2018. Průměrná nabídková cena za metr čtvereční přitom oproti předchozím obdobím vzrostla výrazněji, a to na 127 200 Kč. Byť se mezikvartálně jedná pouze o drobný nárůst, meziročně šly nabídkové ceny nahoru o více než 12,5 %. U prodaných jednotek je pak nárůst ještě výraznější. Z městských částí se těžiště prodejů nových bytů přesunulo do centra města, do čela se dostala čtvrť Veveří. Ukazují to data společnosti Trikaya, která od roku 2014 pravidelně publikuje analýzy brněnského trhu.**

Zatímco v prvním kvartále 2022 se prodalo 292 nových jednotek, za čtvrtý až šestý měsíc roku jich bylo pouze 161, což je nejméně za uplynulé čtyři roky. Podle výkonného ředitele a předsedy představenstva Trikaya Dalibora Lamky se ukazuje, že bydlení je ještě nedostupnější než dřív. *„Statistická čísla brněnského rezidenčního trhu za druhý kvartál 2022 potvrzují, že problém s dostupností kvalitního bydlení je čím dál tím palčivější. Na straně kupujících zásadním způsobem zdražily hypotéky a zpřísnila se i kritéria pro jejich čerpání. Zájemci o kvalitní, dražší bydlení čelí nedostatku nabídky, který stále ještě žene ceny výše. Těch, kteří mohou takový nákup profinancovat, však ubývá,“* upozorňuje Lamka.



Tento trend potvrzuje také vedoucí partner finančního poradenství Deloitte Miroslav Linhart. *„Je patrné, že poptávka po koupi bytů aktuálně klesá. Jedním z důvodů jsou drahé peníze pro financování bydlení, druhým z významných důvodů je i určitá míra nejistoty spojená se situací na Ukrajině. Lidé v době nejistoty mají tendenci déle se rozhodovat nebo odkládat nákupy,“* říká Linhart a dodává, že v krátkodobém horizontu ceny bytů i nadále porostou, vzhledem k nižší poptávce ovšem významně mírnějším tempem

**Cena metru čtverečního u prodaných bytů překročila hranici 130 tisíc**

Průměrná cena volných bytů v novostavbách oproti prvnímu kvartálu mírně vzrostla o necelé 1,7 %. *„Jde o překvapivý vývoj, jelikož od druhé poloviny roku 2021 se cena za metr čtvereční v Brně takřka nezměnila. Při meziročním srovnání jsou pak rozdíly enormní,“* říká Dalibor Lamka. Poukazuje na to, že například ve stejném období roku 2020 byla průměrná cena za metr čtvereční v Brně 86 800 Kč, v loňském roce pak 113 000 Kč. Letošních 127 200 Kč tedy opět posunulo laťku pomyslného rekordu.



U prodaných jednotek je pak nárůst ještě výraznější. Zatímco v prvním kvartále byla cena za metr čtvereční prodaného bytu 121 900 Kč, v právě sledovaném období byla částka již 130 400 Kč. *„Do této statistiky promluvilo nižší číslo sice prodaných, ale o to dražších bytů. Při srovnání s celým rokem 2021 je průměrná cena za metr vyšší o celých 30 tisíc. Pokud se nenajdou rychlá a účinná řešení, bude v ČR hrozit, že bydlení se stane prakticky nedostupné i pro střední třídu. To povede nevyhnutelně k degradaci kvality života a vztahů ve společnosti,“* varuje Lamka.



**Těžiště prodejů se přesunulo do středu města**

Výstavba a prodeje v Králově Poli v posledních kvartálech opakovaně potvrzovaly, že jde o velmi žádanou lokalitu. Jen za první tři měsíce roku 2022 se zde prodalo 78 bytů. Druhé čtvrtletí však přineslo nečekaný zlom. Na první místo se co do počtu prodaných jednotek totiž nevrátily ani Zábrdovice. Prodeji nových bytů ve druhém kvartále vévodilo samé centrum. Mimo část Brno-město, kde se prodalo 25 bytů, šlo o městskou čtvrť Veveří. Tam se za druhý kvartál prodalo 30 nových jednotek. Vyjma zmíněného Králova Pole a Zábrdovic do prodejů výrazněji promluvilo také Staré Brno.

Obsah obrázku diagram, mapa, text

Popis byl vytvořen automaticky

**Nejvíce se prodalo jednopokojových bytů, 2+kk výrazně podražily**

Největší zájem byl ve druhém čtvrtletí opět o jednotky 1+kk, kterých se prodalo 77. Průměrná cena za metr čtvereční přitom byla oproti předchozímu kvartálu skokově vyšší a zastavila se na hodnotě 132 564 Kč. To oproti prvnímu čtvrtletí činí rozdíl bezmála 4,7 %. Ještě prudší zdražení zaznamenaly byty o dispozici 2+kk. V období mezi lednem a březnem se tyto jednotky prodávaly za 118 320 Kč, ve druhém kvartále již průměrná cena atakovala částku 130 000 Kč, což znamenalo nárůst o téměř 9 %.



**Převažují udržitelnější projekty, velký prostor pro zlepšení je stále**

Trend směřující k vyšší udržitelnosti je nadále patrný. Hned 23 projektů z celkových 33, které byly k 1. červenci nabízeny na brněnském trhu, dosahuje energetické třídy B. *„Jde o jasný důkaz, že investoři začínají myslet udržitelně. Přesto energetické třídy A dosáhly pouze tři z právě realizovaných projektů. Zde vidím velký prostor pro zlepšení v následujících kvartálech,“* komentuje Lamka. V ostatních případech jde jednou o třídu E a v šesti případech o nejnižší G.

