



TRIKAYA

Kvartální analýza



4. 7. 2022



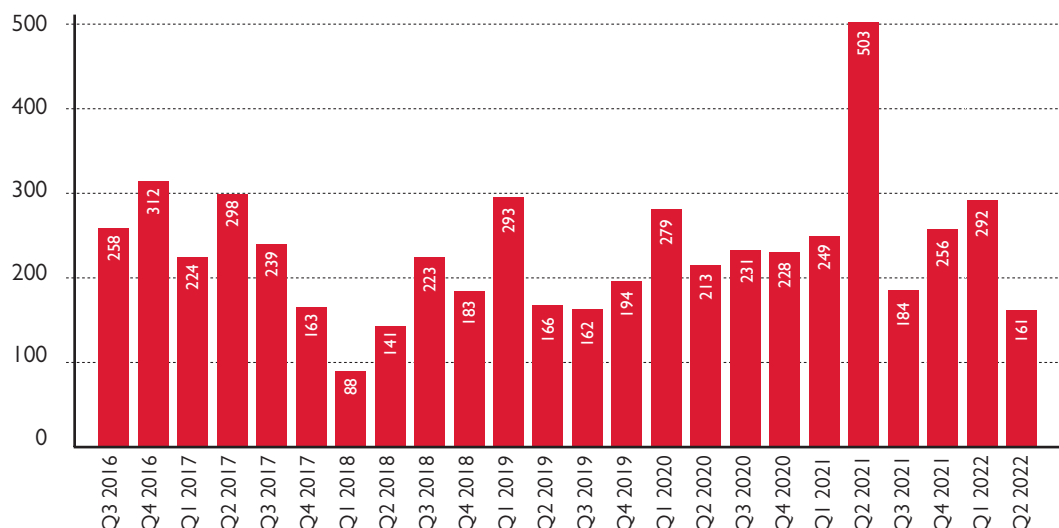
Prodeje nových bytů v Brně se propadly o polovinu, nejvíce se jich prodalo v samém středu města

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 prodeju 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 zprísnila 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.

Prodeje nových bytů v Brně





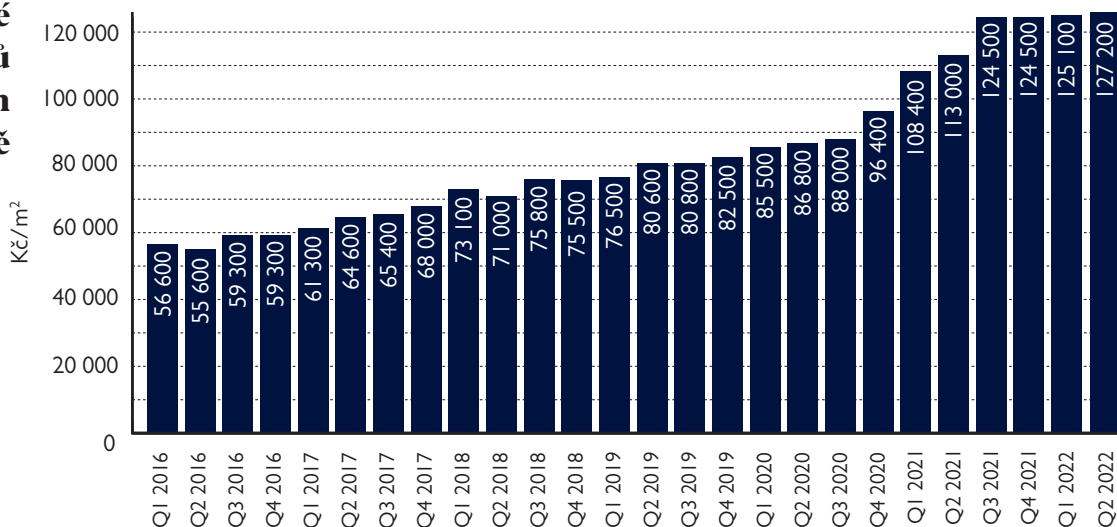
Tento trend potvrzuje také vedoucí partner finančního poradenství Deloitte Miroslav Linhart. „Je patrné, že poptávka po koupi bytů aktuálně klesá. Jedním z důvodů jsou drahé peníze pro financování bydlení, druhým z významných důvodů je i určitá míra nejistoty spojená se situací na Ukrajině. Lidé v době 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.

Čísla potvrzují, že problém s dostupností kvalitního bydlení je čím dál tím palčivější.

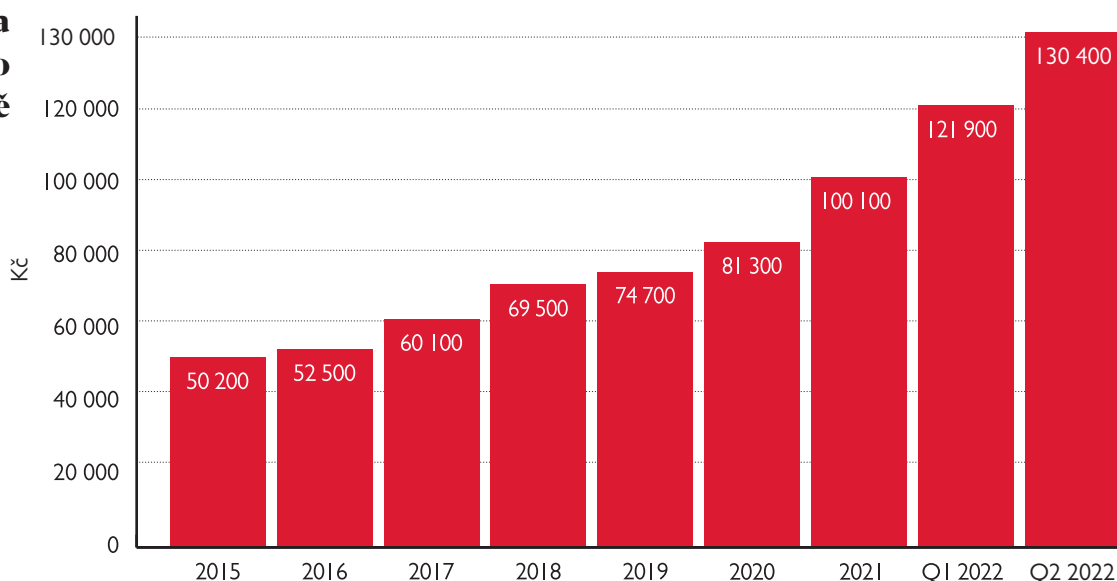
Cena metru čtverečního u prodaných bytů překročila hranici 130 tisíc

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 meziroč-

Vývoj průměrné ceny bytů v novostavbách v Brně



Průměrná cena za m² prodaného bytu v Brně





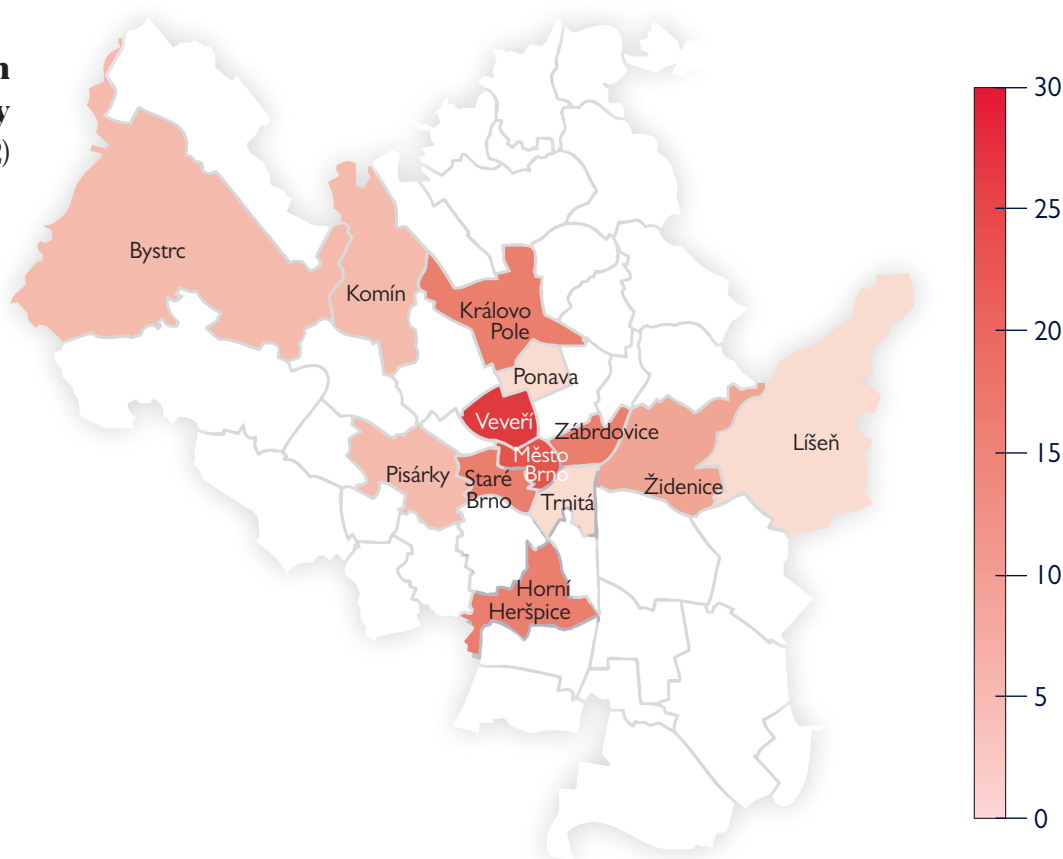
ním srovnání jsou pak rozdíly enormní,“ říká Dalibor Lamka. Poukazuje na to, že například ve stejném období roku 2020 byla průměrná cena za metr čtvereční v Brně 86 800 Kč, v loňském roce pak 113 000 Kč. Letošních 127 200 Kč tedy opět posunulo laťku pomyslného rekordu.

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 prodeje 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 Zábřovice. Prodeji nových bytů ve druhém kvartále vévodilo samé centrum. Mimo část Brno-město, kde se prodalo 25 bytů, šlo o městskou čtvrť Veverí. Tam se za druhý kvartál prodalo 30 nových jednotek. Vjma zmíněného Králova Pole a Zábřovic do prodeje výrazněji promluvilo také Staré Brno.

Počet prodaných bytů dle lokality (2. čtvrtletí 2022)





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 %.

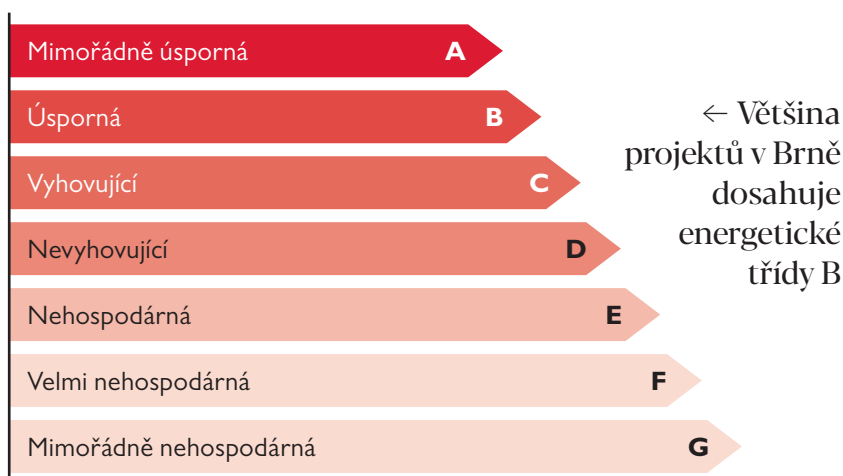
Prodané byty podle dispozic (2. čtvrtletí 2022)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	37,21 m ²	77	132 564 Kč
2+kk	55,05 m ²	50	129 804 Kč
3+kk	78,18m ²	30	123 249 Kč
4+kk	100,97 m ²	4	115 388 Kč

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.

Průkaz energetické náročnosti budovy

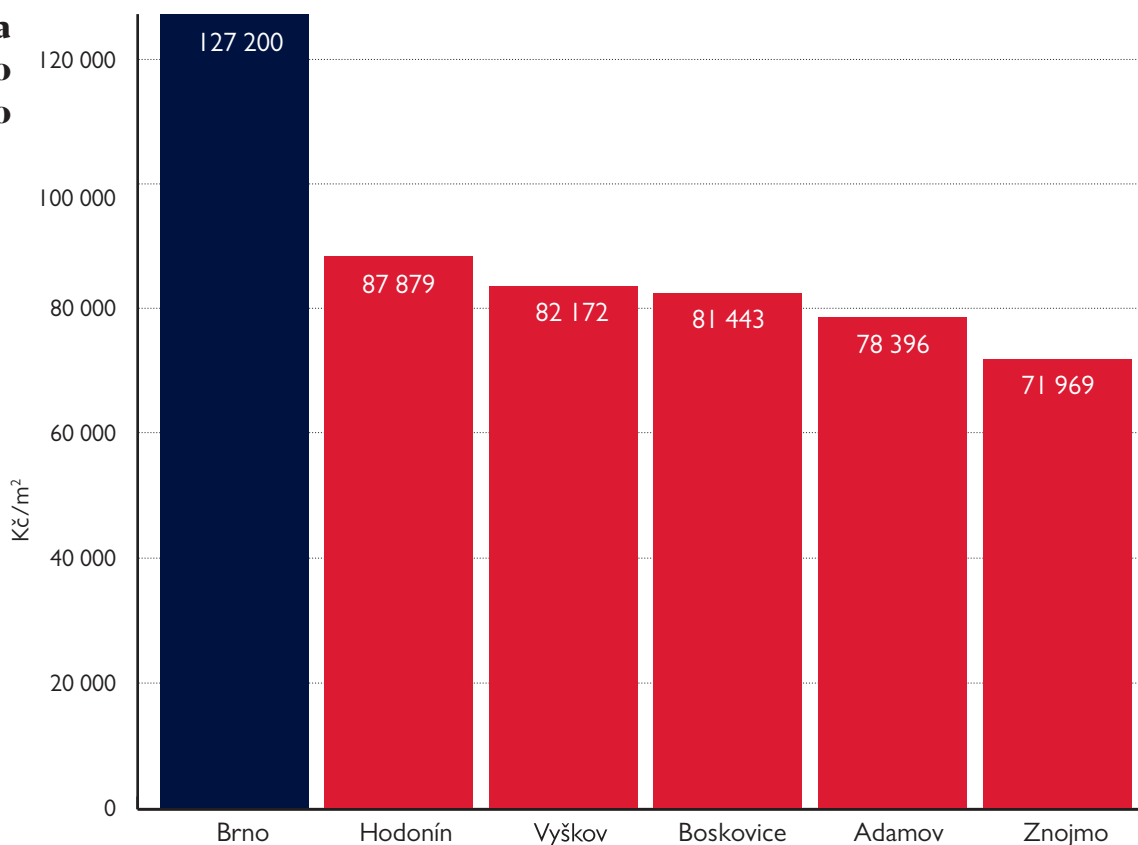




Srovnání – ceny v projektech větších měst Jihomoravského kraje

Pro srovnání analýza nabízí také průměrné ceny nových bytů v dalších městech Jihomoravského kraje. Například ve Znojmě byla v červnu průměrná cena za metr čtvereční 71 969 Kč, tedy téměř o 60 tisíc méně než v Brně. Podobně je na tom Adamov a o 10 tisíc více je potřeba si připlatit v projektech v Boskovicích či Vyškově. V Hodoníně, který je ze sledovaných měst nejdražší, se cena pohybuje těsně pod hranicí 88 tisíc korun za metr čtvereční. V těchto lokalitách převažuje nabídka bytů o dispozici 2+kk a 3+kk. Přestože ve sledovaných městech bylo k 1. červenci v nabídce celkem 189 jednotek, za uplynulý druhý kvartál se jich prodalo pouze pět v lokalitách Adamov a Vyškov.

Průměrná cena za m² prodaného bytu mimo Brno





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 čítá na tři sta developerských projektů s více než deseti tisíci jednotlivými byty. 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.

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: Filip Hartmann, Ewing s. r. o.,
hartmann@ewing.cz; +420 775 153 111

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