

TRIKAYA

Kvartální analýza



11. 7. 2023



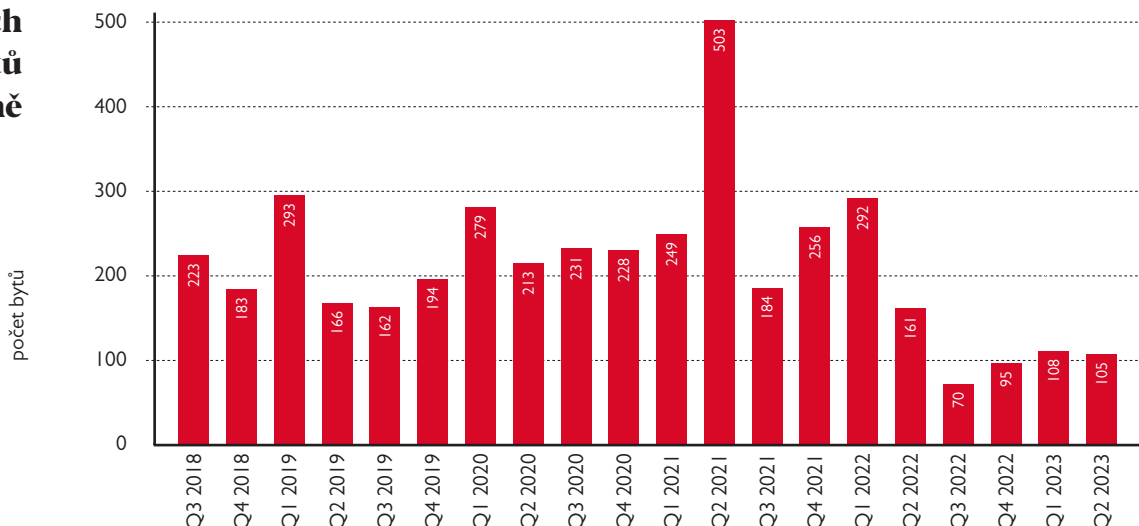
Nabídka novostaveb v Brně se zužuje, nejvyhledávanější byty o dispozici 2+kk vyjdou na sedm milionů korun

Brno – Z brněnského realitního trhu zmizely stovky nových bytů. Zatímco na konci roku 2022 měli developeři k dispozici celkem 1 547 jednotek v novostavbách, v druhém čtvrtletí roku 2023 se nabídka zmenšila na 1 229 bytů. Z dat společnosti **Trikaya** vyplývá, že se za první pololetí prodalo o necelou třetinu bytů více než v druhé polovině loňského roku. Průměrná cena zůstává nadále stabilní, v posledním roce se pohybuje mezi 124 a 127 tisíci za metr čtvereční.



zájem o nové byty v Brně nepolevuje. Zatím sice nejsme na číslech jako před vypuknutím konfliktu na Ukrajině, trh se však začíná postupně vzpamatovávat. Oproti druhé polovině roku 2022 došlo za první letošní pololetí k nárůstu prodeje o zhruba 30 procent,” uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya, která vydává kvartální analýzy brněnského nemovitostního trhu již přes deset let.

Počet prodaných nových bytů v Brně





Trh pozvolna ožívá, nabídka se tenčí

Za druhý kvartál letošního roku našlo své kupce celkem 105 bytů. Tedy skoro stejně jako v prvním čtvrtletí, kdy developéři udali 108 novostaveb. Nejvíce jednotek se prodalo v Zábrdovicích a Králově Poli. Táhly hlavně dvoupokojové byty, které vyšly v průměru na necelých sedm milionů korun.

Kupci si mohli vybírat z více než tisícovky bytů, nabídka se však v posledním půlroce stále ztenčuje. Zatímco v závěru roku 2022 bylo k dispozici 1547 novostaveb, na konci prvního kvartálu to bylo již jen 1 436 a ve druhém čtvrtletí se nabídka ještě zmenšila – mezikvartálně o 14 procent na 1 229 jednotek. Za poslední rok je tak aktuálně volných vůbec nejméně bytů. Těch nových bylo za celé čtvrtletí do prodeje uvedeno jen 39.

Počet nabízených jednotek v Brně (2. čtvrtletí 2023)

04/2023	1 370
05/2023	1 283
06/2023	1 229

V nabídce je vůbec nejméně nových bytů za poslední rok

„V uplynulých letech se do prodeje každý kvartál běžně dostávaly i stovky bytů v developerských projektech. V prvním letošním čtvrtletí se ale do nabídky uvolnilo pouhých 82 jednotek, a za poslední kvartál už dokonce jen 39. Což je méně než za jakýkoliv jediný měsíc loňského roku. Naproti tomu z trhu během tří měsíců zmizelo bezmála 250 bytů. Jen lehce přes stovku z toho tvoří nově realizované transakce, v případě některých projektů se developéři rozhodli pozměnit strategii a byty z trhu stáhli za účelem jejich pozdějšího pronájmu,“ vysvětluje Lamka.

Podobná situace je i v Praze, kde se do prodeje dříve dostávalo i několik tisíc nových bytů za kvartál. V posledním roce se však nabídka každým čtvrtletím rozrůstá o stále méně bytů.



Cena nadále stagnuje, prodávají se hlavně menší a levnější byty

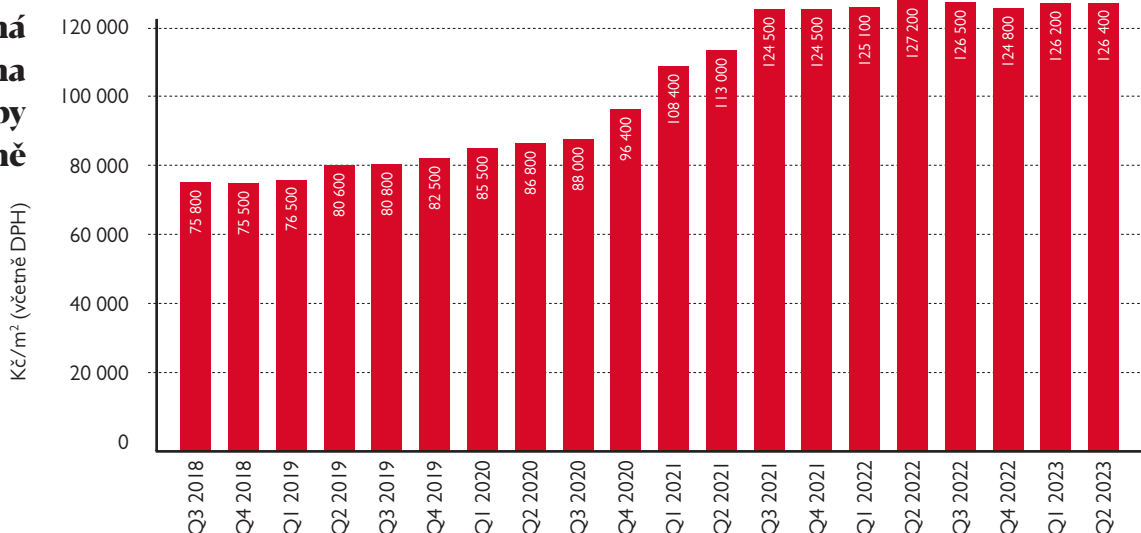
Svého vrcholu nabídková cena dosáhla v loňském druhém kvartálu, kdy se průměrná hodnota vyšplhala na rekordních 127 200 Kč za metr čtvereční. Od té doby se drží stabilně okolo 126 000 Kč za metr. Na nejnižší úroveň, konkrétně na 124 800 Kč, se dostala v posledním kvartálu loňského roku. K žádnému zásadnímu poklesu či nárůstu nedošlo ani od dubna do konce června 2023, novostavby v Brně se v tomto sledovaném období prodávaly v průměru za 126 400 Kč za metr čtvereční.

**Jednotky
s dispozicí 1+kk
tvorí přibližně
40 procent
aktuální nabídky**

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně (2. čtvrtletí 2023)

Průměrná cena za m ² (včetně DPH)	
04/2023	126 254 Kč
05/2023	126 389 Kč
06/2023	126 547 Kč
2. čtvrtletí 2023	126 395 Kč

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně





Oproti předchozím dvěma čtvrtletím však došlo ke změně v případě cen prodejních. Zatímco cena bytů u realizovaných prodejů se půl roku držela lehce nad úrovní průměrné nabídkové ceny, v uplynulém kvartálu klesla na 121 600 Kč za metr čtvereční.

„Prodávají se teď hlavně menší byty v cenově dostupnějších projektech. Nejvíce jednotek se prodalo s dispozicí 2+kk. U těch také prodejní cena vyšla nižší než u větších bytů, konkrétně na 120 500 Kč za metr čtvereční. Zájem je však i o luxusnější byty o dispozicích 4+kk a více. Vzhledem k jejich průměrné ceně okolo 14 milionů korun si je pořizují především movitější kupci s dostatečným vlastním kapitálem,“ popisuje Lamka.

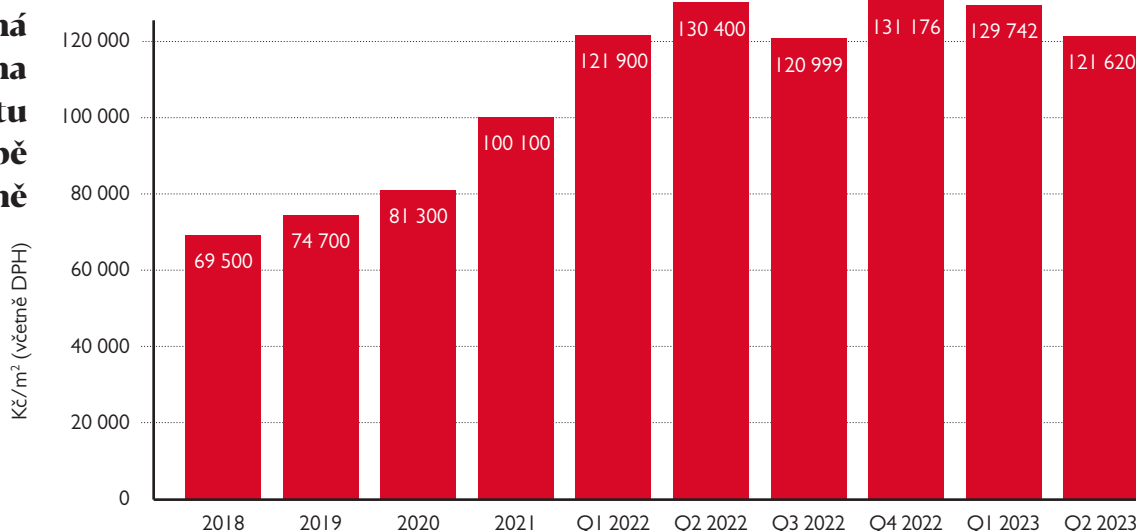
Prodané byty podle dispozic (2. čtvrtletí 2023)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	39,10 m ²	30	118 838 Kč
2+kk	57,57 m ²	41	120 461 Kč
3+kk	77,60 m ²	22	122 809 Kč
4+kk	104,03 m ²	12	131 800 Kč

Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně (2. čtvrtletí 2023)

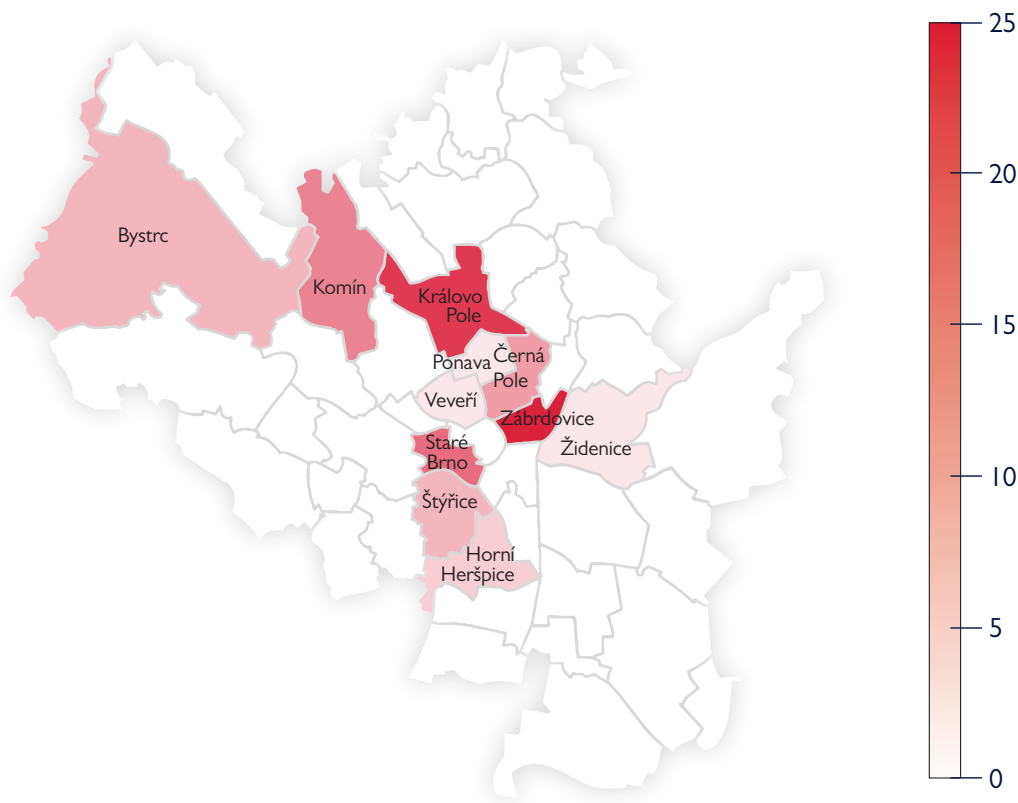
Průměrná cena za m ² (včetně DPH)	
04/2023	120 847 Kč
05/2023	122 210 Kč
06/2023	121 954 Kč
2. čtvrtletí 2023	121 620 Kč

Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně





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



V nabídce brněnských novostaveb tvoří i nadále většinu budovy s energetickou náročností třídy B, kterých je 27 z celkového počtu 38 projektů, jež mají uvedenou energetickou třídu.

**Průkaz
energetické
náročnosti
budovy**



← Pouze čtyři projekty v Brně dosahují energetické třídy A



Nájmy v Brně vzrostly, cena za m² vychází až na 350 Kč

Na rozdíl od prodávaných novostaveb se v posledním čtvrtletí zvýšila cena bytů nabízených na pronájem. Změna je znát především u menších bytů, kde došlo k bezmála desetiprocentnímu nárůstu.

„Nájemné v Brně během posledního čtvrtletí opět vzrostlo, v průměru dosahuje až 350 korun za čtvereční metr, byt' mediánová hodnota je o něco nižší. Nejvíce zdražily garsonky, kde průměrný nájem přesáhl 400 korun za metr,“ uvádí Lamka.

Měsíční nájemné u bytů s dispozicí 1+kk a průměrnou výměrou 31,5 m², kterých je v nabídce aktuálně nejvíce, vycházelo v červnu 2023 v průměru na 12 700 Kč. Cena u dispozic 2+kk s běžnou výměrou 54,5 m² stále přesahuje 17 000 Kč.

Nejvyšší nájemné, přesahující 400 Kč za m², bylo v městských částech Brno-Líšeň a Brno-střed, stejně jako v minulém čtvrtletí. V průměru pod 300 korun za metr bylo možné byt k pronájmu sehnat v celkem osmi městských částech. Vůbec nejlevněji pak v částech Útěchov, Bosonohy, Kohoutovice nebo ve Starém Lískovci.

Nájmy menších bytů zdražují, ceny u 1+kk přesáhly 400 korun za m²

Nabídka novostaveb v okolí Brna se snížila o více než polovinu

Cena nových bytů ve větších městech v Jihomoravském kraji se mezikvartálně mírně zvýšila, například v případě Znojma o tři procenta. Dle lokalit se cena nejčastěji pohybuje v rozmezí od 70 do 82 tisíc za metr čtvereční. V nabídce však mezikvartálně ubylo přes polovinu bytů. Průměrný byt s výměrou 62,5 m² vyjde nyní na 5,2 milionu korun.

Vývoj cen bytů ovlivní dostupnost hypoték i aktivita ve stavebnictví

„I v nadcházejícím období předpokládáme, že na trhu budou v silnější pozici kupující nežli prodávající. Ze strany České národní banky sice dochází k uvolnění limitu DSTI, ovšem hypotéky i přesto zůstávají variantou spíše pro úzký okruh vysokopříjmových domácností,“ říká Vít Hradil, hlavní ekonom společnosti Cyrrus. Podle něj navíc v české společnosti převládá názor, že současné vysoké úroky hypoték jsou pouze přechodnou záležitostí, což domácnosti motivuje k vyčkávání na příhodnější dobu k nákupu.

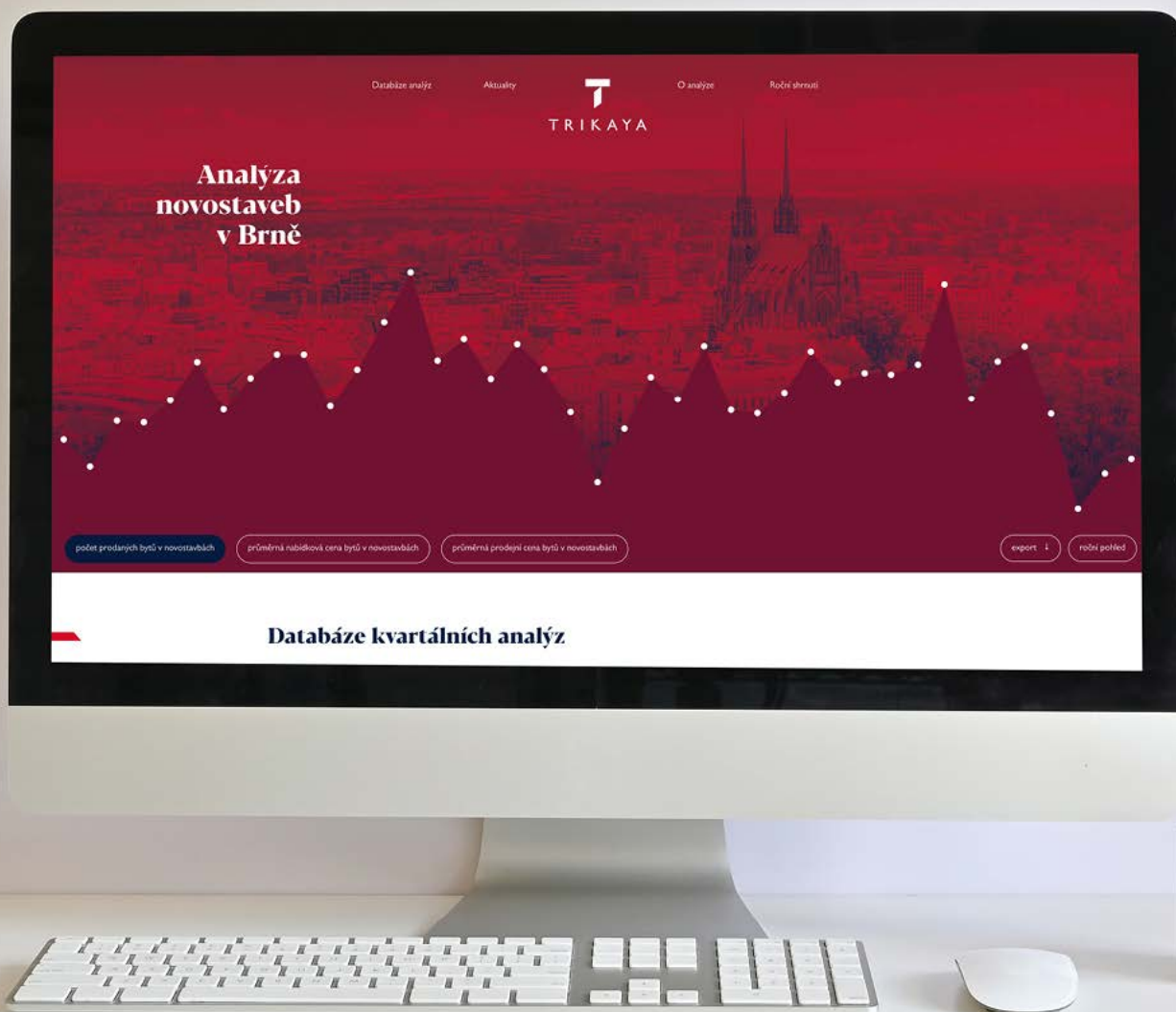
„Pokračující snižování reálných mezd navíc bude nabídat české spotřebitele k opatrnosti. Pozorovaný pokles koupěschopnosti se ovšem již začíná projevat v útlumu stavební aktivity, když klesá počet zahájených bytů. Ty tak budou na trhu chybět v momentě, kdy ožije strana poptávky. K tomu by mohlo dojít již na přelomu roku, kdy by měly směrem dolů zamířit úrokové sazby, naopak výrazného zlepšení by měla doznat nálada českých domácností,“ uzavírá Hradil.



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 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