Datum: 10. 10. 2022

**Brněnský trh novostaveb ochladl, prodalo se nejméně bytů za dekádu**

**Brno – Prodeje bytů v Brně se propadly ve třetím čtvrtletí roku 2022 na historické minimum. Potvrdil se tak trend, který naznačil již druhý kvartál. Z dat společnosti Trikaya vyplývá, že 70 prodaných nových jednotek je vůbec nejméně od roku 2013. Výrazný propad zájmu o byty se projevil i v jejich cenách. Zatímco v minulém čtvrtletí ještě průměrná cena za metr čtvereční dosáhla nového maxima, mezi červnem a srpnem poklesla na 126 500 Kč.**

*„Ve srovnání s minulým sledovaným obdobím se v Brně prodala ani ne polovina jednotek. Prodeje tak klesly nejen pod hodnoty slabého začátku roku 2018, ale jsou vůbec nejnižší za necelou uplynulou dekádu, co trh monitorujeme,“* říká Dalibor Lamka, výkonný ředitel
a předseda představenstva společnosti.

**Nezájem kupujících se projevil na cenách**

Průměrná nabídková cena bytů v brněnských novostavbách poprvé od začátku roku 2018 poklesla. Byty v nabídce ve třetím čtvrtletí stály 126 500 Kč za metr čtvereční, mezikvartálně tedy poklesly o 700 Kč. Ještě znatelnější je pak změna u prodaných jednotek. U těch se průměr dostal dokonce pod hodnotu metru čtverečního ze začátku roku 2022. Zatímco v období dubna a června se cena novostaveb vyšplhala přes hranici 130 tisíc, za uplynulé tři měsíce se vrátila těsně pod 121 tisíc.

*„Jak už bylo patrné začátkem léta, trh skutečně prochází znatelným ochlazením. Kvůli rostoucí inflaci a zejména z důvodu zvýšení nákladů na bydlení je citelná opatrnost kupujících. A to platí nejen pro koncové zákazníky, ale také investory. Předpokládáme, že tento vývoj bude letos ještě pokračovat. Pokles prodejů v závěru roku, který naše analýza poslední roky ukazuje, bude za současné situace pravděpodobně ještě výraznější,“* upozornil Lamka.



Vývoj cen za metr čtvereční byl navíc oproti tomu, na co byl trh zvyklý, sestupný
i v průběhu kvartálu. Červencový průměr 127 581 Kč doplnil srpen s cenou 122 018 Kč. Nejvyšší propad za posledních několik let následně zaznamenalo září, kdy se prodaly byty v průměru jen za 112 983 Kč za metr čtvereční.





**Prodeje v tradičních čtvrtích se zastavily**

K začátku září bylo v nabídce brněnského trhu novostaveb 1 233 bytů. Nejvíce jednotek aktuálně stále najdeme ve vyhledávaných čtvrtích Zábrdovice a Královo Pole, které prodeje tradičně táhly, a také v Komíně. Prodeje za třetí kvartál jsou oproti tomu překvapením. Nejvíce jednotek našlo kupce v Bystrci, kde se prodalo 13 nových bytů,
a také části Staré Brno. Samotné centrum moravské metropole, Veveří a část Brno-město naopak po silném druhém čtvrtletí nezaznamenaly prodeje žádné.

*„Bystrc zaujala také v poměru nabídka-poptávka. Z celkového počtu nabízených bytů se prodala hned třetina. Mezitím například v Zábrdovicích, které mají v nabídce 261 bytů, se prodaly pouhé čtyři. V neprospěch lukrativních lokalit, jako jsou právě Zábrdovice či Královo Pole, mluví pochopitelně nacenění tamních projektů. Při srovnání s nejdostupnější městskou částí Tuřany jde až o dvojnásobné ceny,“* dodává Lamka.

Nové byty v Brně – Tuřanech lze v průměru pořídit za částku mírně převyšující 70 tisíc za metr čtvereční. Jedná se o srovnatelnou cenovou hladinu, jaká aktuálně panuje ve Znojmě. Vyšší cenu za metr čtvereční pak mají projekty z dalších větších měst Jihomoravského kraje. Ve srovnání s předešlým čtvrtletím průměrná cena mírně vzrostla v Hodoníně
a Vyškově. Vedle toho v Boskovicích a Adamově se nabídka ani ceny nezměnily.



**Zlevnily hlavně menší byty, nejvýrazněji 2+kk**

V rámci nízkých celkových prodejů byl opět největší zájem o dispozičně menší jednotky. Průměrná cena bytů 1+kk až 3+kk oproti předchozímu období navíc poklesla. Nejvýraznější propad ceny za metr čtvereční byl patrný u jednotek 2+kk. Ty mezikvartálně zlevnily o bezmála 11 500 Kč. Přestože se jich prodalo nejvíce, šlo stále o méně než polovinu prodejů předchozího období. Nejmenších jednotek 1+kk se mezi červencem
a zářím neprodala ani třetina ze 77 realizovaných prodejů za druhý kvartál.