



TRIKAYA

Kvartální analýza



10. 1. 2023



# Nabídka roste, poptávka klesá. Byty v novostavbách zlevnily

Brno – Brněnský realitní trh s novostavbami zatím nerozmrzl. Z dat společnosti **Trikaya** vyplývá, že se za čtvrtý kvartál roku 2022 v moravské metropoli prodalo jen 95 bytů. Nových bytů v nabídce přitom stále přibývá, ke konci roku si zájemci mohli vybírat už z více než 1 500 jednotek. Tím se otevírá cesta k poklesu cen – průměrná cena za metr čtvereční nabízeného bytu v novostavbě byla v posledním čtvrtletí o 2 % nižší než dosavadní rekordní hodnota z druhého kvartálu letošního roku.

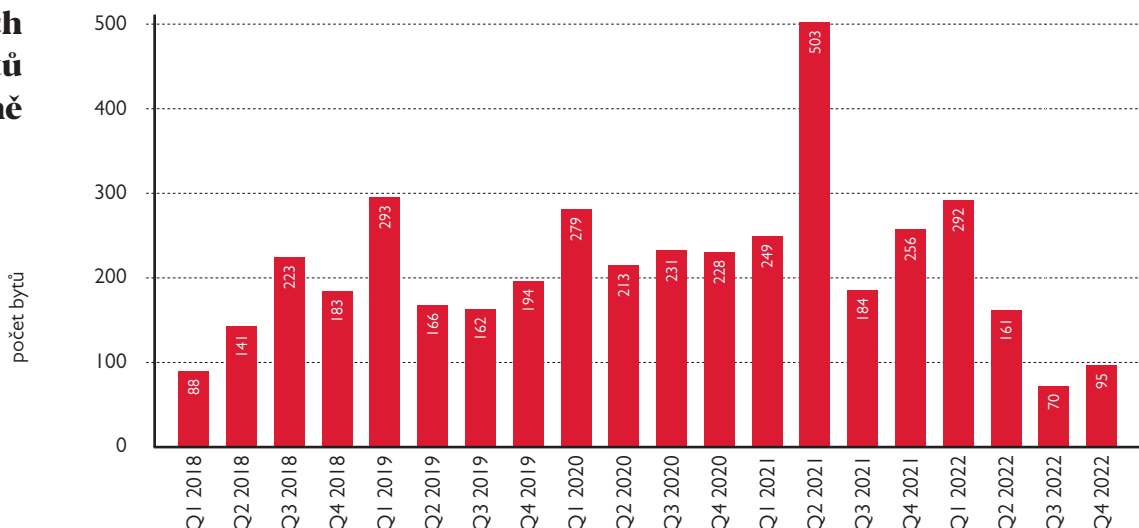


*čtvrtý kvartál uplynulého roku potvrdil nejvýraznější realitní trend loňska – zamrznutí trhu nejen s novostavbami. Ačkoliv byl z tohoto pohledu o trochu úspěšnější než kvartál předchozí, návrat k číslům před vypuknutím konfliktu na Ukrajině je zatím v nedohlednu. Dobře to ilustruje skutečnost, že se v lednu loňského roku prodalo více bytů než za celé druhé pololetí dohromady,*“ říká Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti.

## Stagnace na trhu nových bytů pokračuje

Ve čtvrtém kvartále se v Brně prodalo v novostavbách jen 95 bytů – a i toto číslo bylo souhrou okolností vlastně vyšší, než by mělo být. V listopadu totiž došlo ke konečnému uzavření řady dohod a smluv, které byly v průběhu roku rozjednány. Tím se prodaný byt započítal do listopadu, ačkoliv jeho nákup mohl být realizován mnohem dříve. Celkem pak bylo ke konci roku v nabídce 1 547 bytů, zatímco ještě v lednu to bylo jen 1 042.

## Počet prodaných nových bytů v Brně





Výjimečný listopad také zvýšil průměrnou cenu za metr čtvereční prodaného bytu. Ta byla během čtvrtého kvartálu 131 176 Kč, což je bezmála 8% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí. Reálně však začala cena novostaveb pozvolna klesat, což dokládá i průměrná cena za metr čtvereční nabízeného bytu, která se aktuálně drží těsně pod hranicí 125 000 Kč.

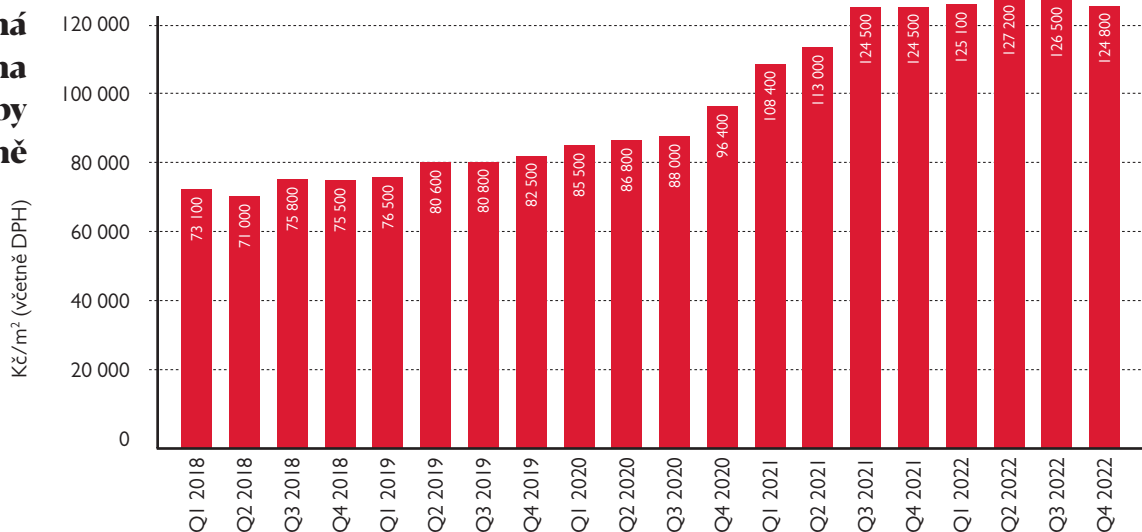
„S mírnou prodlevou za mizející poptávkou jsme loni pozorovali stagnaci, až klesání cen novostaveb, které bylo nejmarkantnější právě ve čtvrtém kvartálu. Nešlo o výrazný propad, spíše o mírný pokles, který se navíc netýká všech typů novostaveb. Lze říct, že energeticky méně náročné jednotky a ty, které se nacházejí ve vyhledávaných lokalitách, budou vždy tlaku na pokles cen odolávat lépe než atypické byty či byty s energetickým štítkem C a horším,“ dodává Lamka.

## Cena novostaveb v Brně začala postupně klesat

**Průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> u novostavby v Brně (4. čtvrtletí 2022)**

Průměrná cena za m <sup>2</sup> (včetně DPH)	
10/2022	125 428 Kč
11/2022	125 010 Kč
12/2022	123 824 Kč
4. čtvrtletí 2022	124 778 Kč

**Průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> u novostavby v Brně**





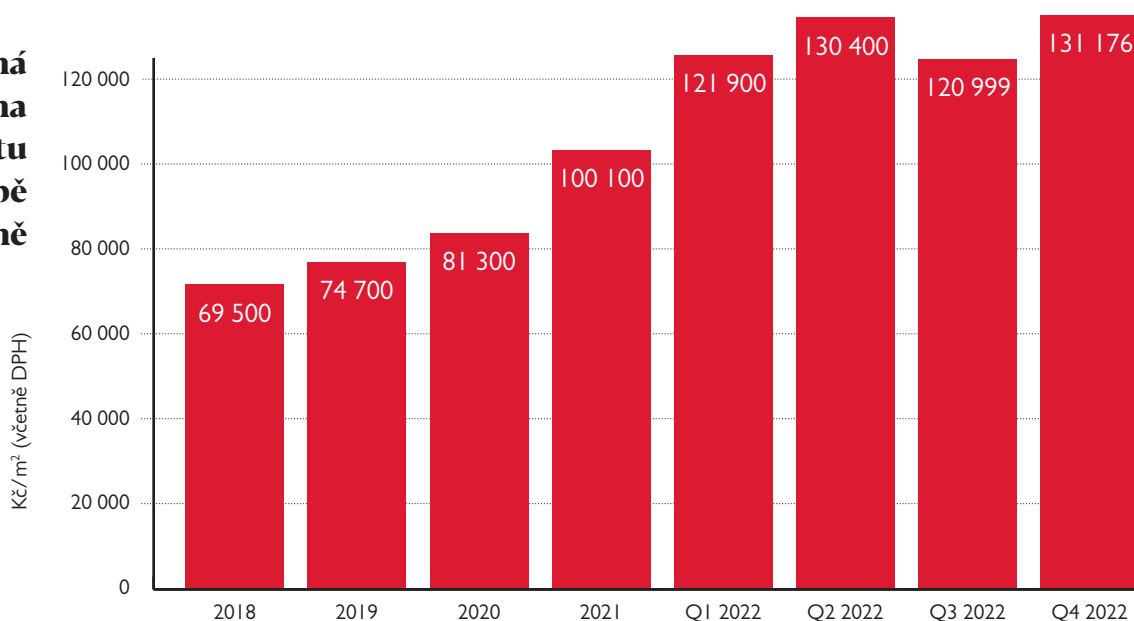
„Rok 2022 otočil kormidlo vývoje průměrné ceny volných bytů v brněnských novostavbách. Vzestupný trend, který začal v roce 2016, vyvrcholil v první polovině roku 2022. Z 55 600 Kč za metr čtvereční se průměrná cena během šesti let vyhoupla až na 127 200 Kč. Od třetího čtvrtletí 2022 však cena začala mírně klesat, aktuálně se pohybuje na úrovni cen roku 2021,“ popisuje Lamka.

## Vzestupný trend posledních let vyvrcholil v první polovině roku 2022

**Průměrná prodejní cena za m<sup>2</sup> bytu v novostavbě v Brně (4. čtvrtletí 2022)**

Průměrná cena za m <sup>2</sup> (včetně DPH)	
10/2022	135 909 Kč
11/2022	131 947 Kč
12/2022	125 342 Kč
4. čtvrtletí 2022	131 176 Kč

**Průměrná prodejní cena za m<sup>2</sup> bytu v novostavbě v Brně**



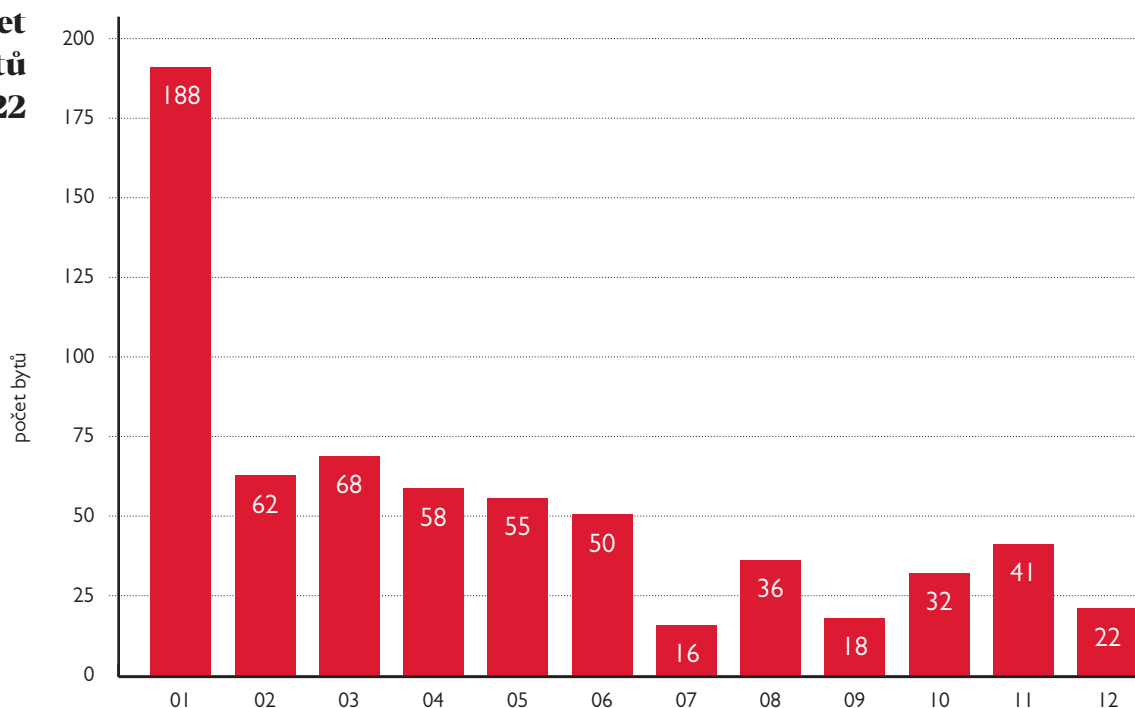


### Když nabídka převyšuje poptávku

Celková cena\* všech nabízených jednotek v průběhu posledního čtvrtletí roku 2022 dosahovala v průměru hodnoty přesahující 8 miliard korun. Z této sumy však bylo za nové byty nakonec zapláceno jen necelých 370 milionů. Během října a prosince byly byty prodány shodně v celkové výši lehce převyšující 100 milionů korun, v listopadu byla tato hodnota ještě o dalších 67 milionů vyšší. Celkem se za celé čtvrté čtvrtletí prodalo 95 bytů, což představuje 35% nárůst oproti předchozímu sledovanému období. Bezmála třetina, konkrétně 30 bytů, byla prodána v jediném projektu Nad Arboremem.

\* Celková cena nabízených jednotek a celkové ceny prodejí vycházejí z veřejně dostupných webových prezentací developerů, kde u některých jednotek není cena veřejná. Zatímco údaje o počtech prodaných jednotek jsou přesné – i u jednotky bez udání ceny víme, kdy se v nabídce objevila a kdy zmizela, celkové ceny budou reálně vyšší než uvedená čísla.

### Počet prodaných bytů v roce 2022

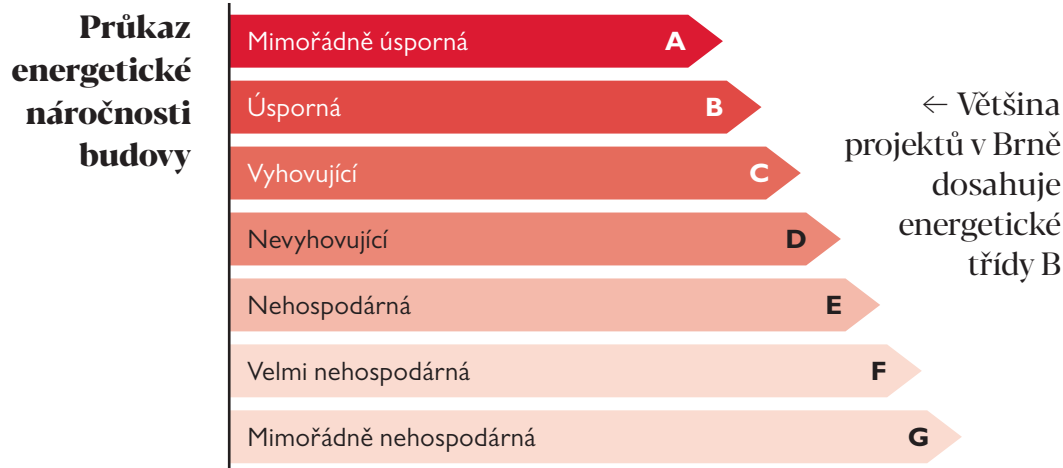


### Prodané byty podle dispozic (4. čtvrtletí 2022)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m <sup>2</sup>
1+kk	35,58 m <sup>2</sup>	30	127 708 Kč
2+kk	57,34 m <sup>2</sup>	37	130 930 Kč
3+kk	84,81 m <sup>2</sup>	19	129 916 Kč
4+kk	114,89 m <sup>2</sup>	9	147 951 Kč



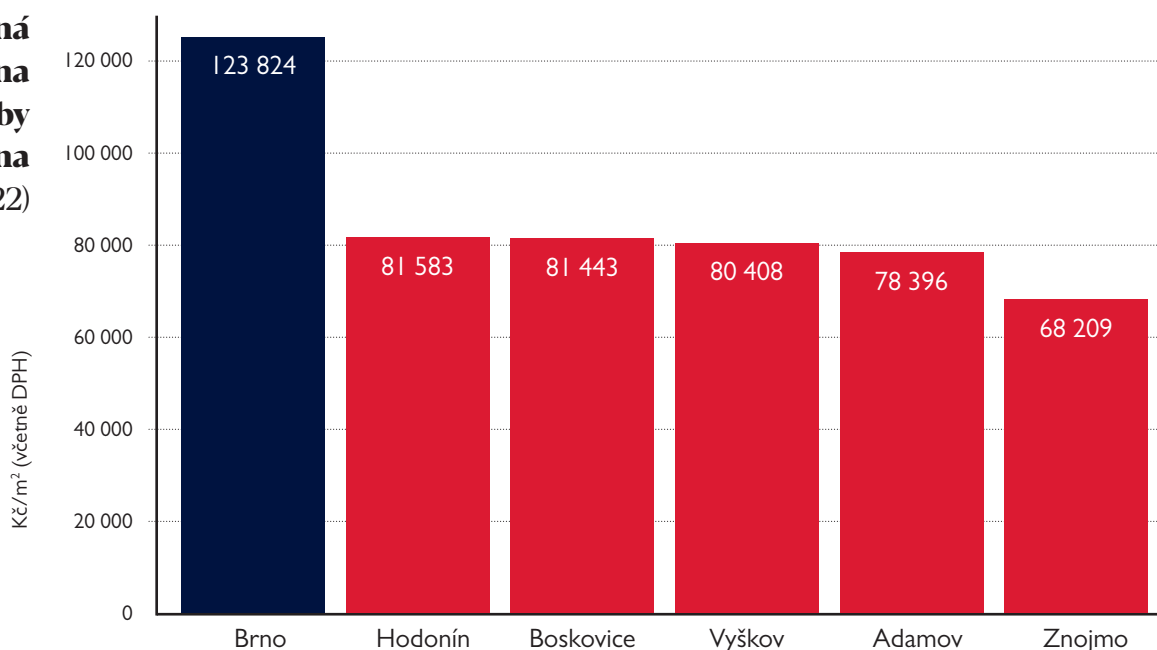
V nabídce brněnských projektů i nadále převládají budovy s energetickou náročností třídy B, kterých je 23 z celkového počtu 33 projektů, jež uvádějí energetickou třídu.



### Brno v porovnání s okolím

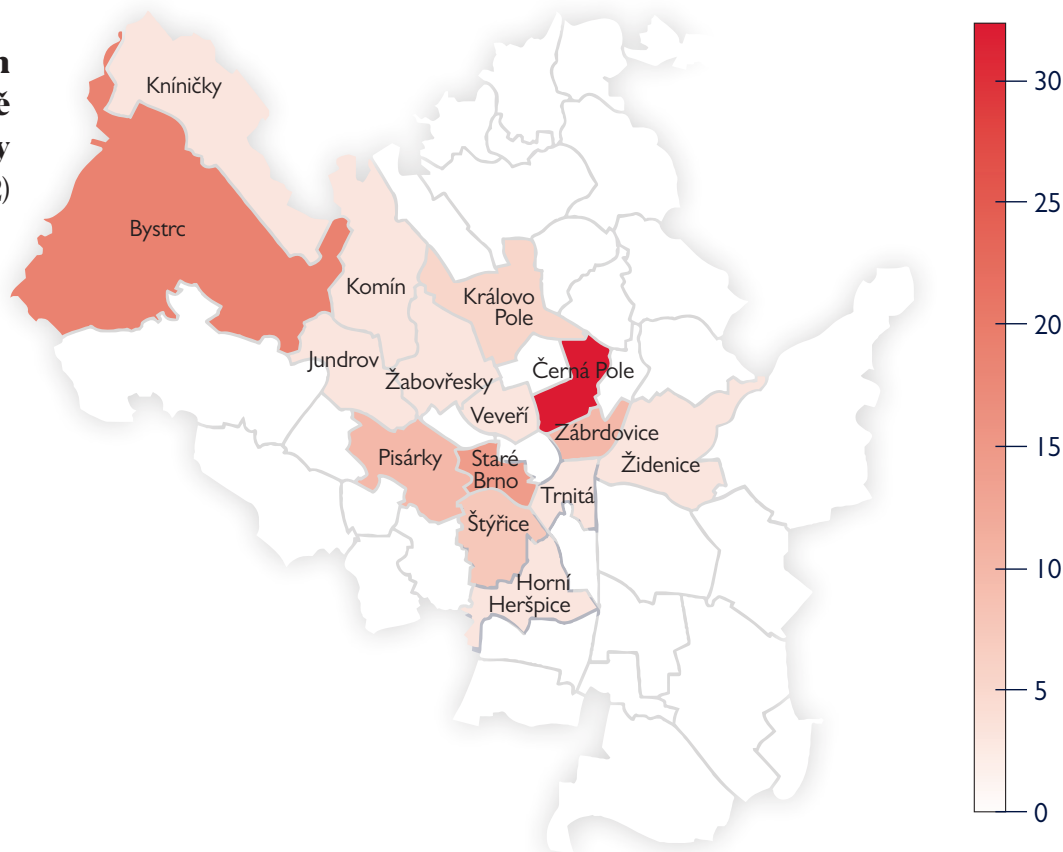
Průměrná cena za metr čtvereční ve velkých městech v okolí Brna v porovnání s třetím čtvrtletím zaznamenala také mírný pokles. Výjimkou je Hodonín, kde byl propad výraznější, konkrétně z 88 052 Kč na 81 583 Kč v průměru za metr čtvereční. Nejvíce nabízených bytů se i nadále nachází ve Znojmě, následuje Hodonín a Adamov s Vyškovem. Oproti Brnu, kde je v nabídce nejvíce bytů 1+kk a 2+kk, jsou ve sledovaných lokalitách nejčastěji nabízené rodinné byty o dispozici 3+kk.

### Průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> u novostavby v okolí Brna (12/2022)





**Počet prodaných  
bytů v Brně  
dle lokality  
(4. čtvrtletí 2022)**



### Jaký byl rok 2022

Ve srovnání s rokem 2021, který zaznamenal rekordní množství prodaných nových bytů od ekonomické krize, konkrétně 1 192, realitní trh výrazně zpomalil. Pokud se v roce 2021 prodeji bytů dařilo i přes rostoucí hypoteční sazby, rok 2022 šlápl na brzdu a zrealizovalo se v něm jen 618 prodejů. Nižší poptávka postupně dopadla i na průměrnou cenu za metr čtvereční. Ačkoliv se cena v květnu 2022 vyhoupla až na 127 345 Kč, nyní zažívá postupný sestup na prosincových 123 824 Kč.

Jaký bude počáteční vývoj roku 2023, už naznačil konec roku. Na trh postupně přibýlo několik stovek nových bytů. V loňském lednu bylo k prodeji 1 042 bytů, v prosinci už 1 547. Lze tedy předpokládat, že stoupající nabídka bude i nadále tlačit na pokles cen, byt' zřejmě nebude nějak drastický.

*„Lze souhlasit se závěry analýzy, že na trhu s rezidenčními nemovitostmi budou v nejbližší době za delší konec provazu tahat kupující. V prostředí nebývalé vysokých sazeb hypotečních úvěrů a mimořádně chladné spotřebitelské nálady nyní nebude snadné nacházet kupce. Vzhledem k pokračujícímu dramatu na energetických trzích lze očekávat od kupujících velkou opatrnost a také silnou preferenci pro energeticky úsporné bydlení,“* 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