Datum: 11. 4. 2024

**Trh novostaveb v Brně překonal očekávání. Během prvního čtvrtletí se prodalo nejvíce bytů od začátku války na Ukrajině**

**Brno – Za první kvartál roku 2024 našlo své kupce celkem 246 brněnských novostaveb. Oproti průměru za předchozí rok, který byl poznamenán utlumenou poptávkou v důsledku vysokých úrokových sazeb, se jedná o 100% nárůst. Jak vyplývá z dat společnosti Trikaya, začátek letošního roku byl natolik úspěšný, že dokonce překonal dlouhodobý průměr. Ceny zatím stoupají pozvolna, pohybují se těsně pod rekordní hodnotou z druhého čtvrtletí roku 2022.**

*„Zlevnění hypoték vyhnalo lidem z hlavy inflační obavy a realitní trh na Brněnsku po dvouleté stagnaci otočil strmě vzhůru. Za první letošní čtvrtletí se v Brně prodal dvojnásobek novostaveb oproti loňskému kvartálnímu průměru. Zlepšující se nákupní sentiment je podložen důvěrou v to, že zlevňování hypoték bude pokračovat,“* uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.

Obsah obrázku text, Vykreslený graf, Písmo, řada/pruh

Popis byl vytvořen automaticky

Prodeje za letošní první tři měsíce s přehledem překonaly očekávání řady realitních expertů. Zatímco desetiletá statistika udává, že se v Brně průměrně každé čtvrtletí prodá asi 220 novostaveb, posledních pět let tento trend překreslilo o zhruba 10 % dolů a až do konce loňského roku se prodávalo asi 200 nových bytů za kvartál. Přitom více bytů než v letošním prvním čtvrtletí se v moravské metropoli naposledy prodalo těsně předtím, než trhem zamávaly ekonomické dopady ruské invaze na Ukrajinu, tedy v prvních třech měsících roku 2022.

**Ceny nových bytů rostou zatím pozvolna**

O prudkém zdražování, jakému jsme přihlíželi v letech 2020–2021, zatím nemůže být řeč. Už více než dva roky se průměrné nabídkové ceny developerů drží v rozmezí zhruba 125 000 Kč až 127 000 Kč za metr čtvereční. Zato v posledních měsících už můžeme pozorovat pozvolnou změnu trendu.

Obsah obrázku text, snímek obrazovky, Písmo, Vykreslený graf

Popis byl vytvořen automaticky

Ceny po určitou dobu tlačila dolů nižší DPH na nové byty, která se počátkem letošního roku snížila z původních 15 na 12 %. Většina developerů však tuto změnu promítla do svých ceníků již na konci loňského roku, a tak přechod mezi posledním čtvrtletím roku 2023 a letošním prvním kvartálem nebyl tak výrazný. *„Trend stagnujících nabídkových cen se už zřejmě obrací, protože na konci března atakovaly ceny 128 tisíc za metr čtvereční, což je nárůst asi o dvě až tři procenta,“* upřesňuje Lamka.

**Prodávají se především byty s menšími dispozicemi**

Největší poptávka je však zatím u projektů, které se pohybují zhruba o 5 % pod cenovým průměrem trhu. Odpovídá to prodejní ceně ve výši 121 000 Kč za metr čtvereční. Nejvyšší cena za metr čtvereční vychází nadále u jednopokojových bytů, u kterých cena při prodeji dosáhla 129 000 za metr čtvereční. Těch se v prvním čtvrtletí prodala necelá stovka, tedy bezmála tolik jako nejčastějších dispozic 2+kk. Největší zájem byl o byty v projektech ABT Park, Čtvrť Pod Hády, Allrisk Meridiem a Nad Arboretem.

Obsah obrázku text, snímek obrazovky, Písmo, číslo

Popis byl vytvořen automaticky

Ačkoliv z trhu za první tři měsíce roku 2024 zmizelo bezmála 250 novostaveb, nových jich developeři do prodeje uvolnili výrazně méně – konkrétně pouze 34. Což je ve srovnání s třetím kvartálem loňského roku, ve kterém se developerské ceníky rozrostly o více než 700 jednotek, méně než dvacetina. Během března bylo na trhu k dispozici celkem 1732 bytů ve více než pěti desítkách aktivních developerských projektů. Ze všech rezidenčních projektů, které mají uvedenou energetickou náročnost, je u průkazu PENB nejčastější třídou B. Nejvyšší třídu A pro mimořádně úsporné budovy splňují v celém Brně pouze projekty Čtvrť Pod Hády a Diorit.

**Podle ekonomů bude zájem o byty růst i nadále**

Faktorem, který ovlivní vývoj trhu v příštích měsících, bude i nadále výše sazeb a s nimi související dostupnost hypoték. Na květnovém zasedání České národní banky by tak dle ekonomů mělo dojít k dalšímu snížení úrokových sazeb alespoň o půl procentního bodu.

Zatímco v uplynulém roce odrazovaly zájemce o koupi bydlení vysoké úrokové sazby a zvýšená ekonomická nejistota, v posledních měsících je situace odlišná. *„Tyto faktory postupně odeznívají, když průměrná hypoteční sazba v únoru letošního roku klesla na 5,36 %, tedy nejníže od června 2022, a naopak spotřebitelská důvěra narostla na nejvyšší hodnotu od října 2021. Obě tyto proměnné se navíc s největší pravděpodobností budou dále zlepšovat i v nadcházejících měsících. Tato obnovená poptávka se bude střetávat s nabídkou omezenou nedávným ochlazením stavební aktivity, což podle nás ve zbytku letošního roku způsobí odražení cen bytů směrem vzhůru,“* uzavírá Vít Hradil, hlavní ekonom společnosti Cyrrus.

Kontakt pro média:   
Tashi Erml, Ewing, erml@ewing.cz; +420 775 106 886