



TRIKAYA

Kvartální analýza



11. 4. 2024



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

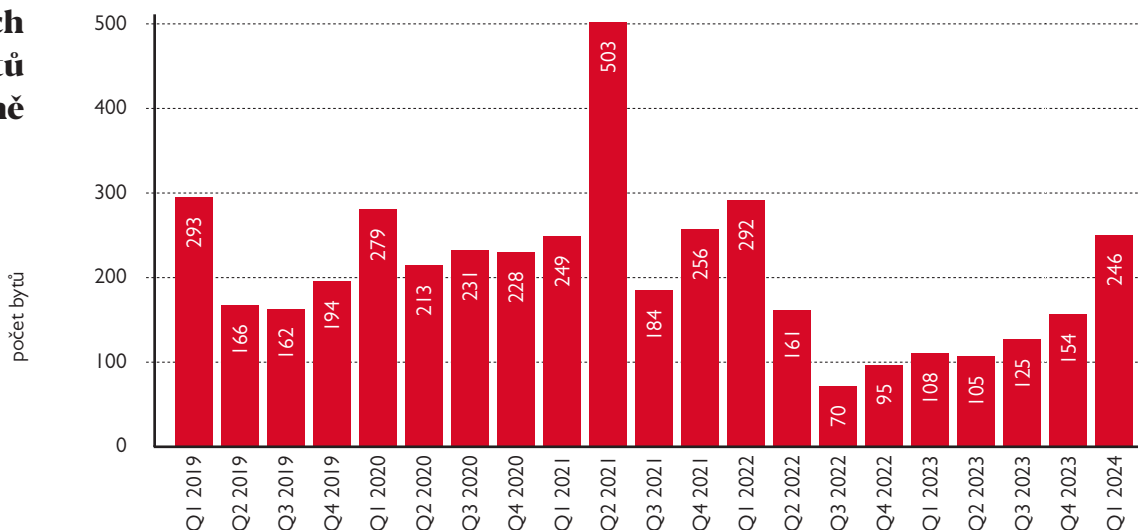
Brno – Za první kvartál roku 2024 našlo své kupce celkem 246 brněnských novostaveb. Oproti průměru za předchozí rok, který byl poznamenán utlumenou poptávkou v důsledku vysokých úrokových sazeb, se jedná o 100% nárůst. Jak vyplývá z dat společnosti **Trikaya**, začátek letošního roku byl natolik úspěšný,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



levnění 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.

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.

Počet prodaných nových bytů v Brně





Ceny nových bytů zatím rostou jen pozvolna

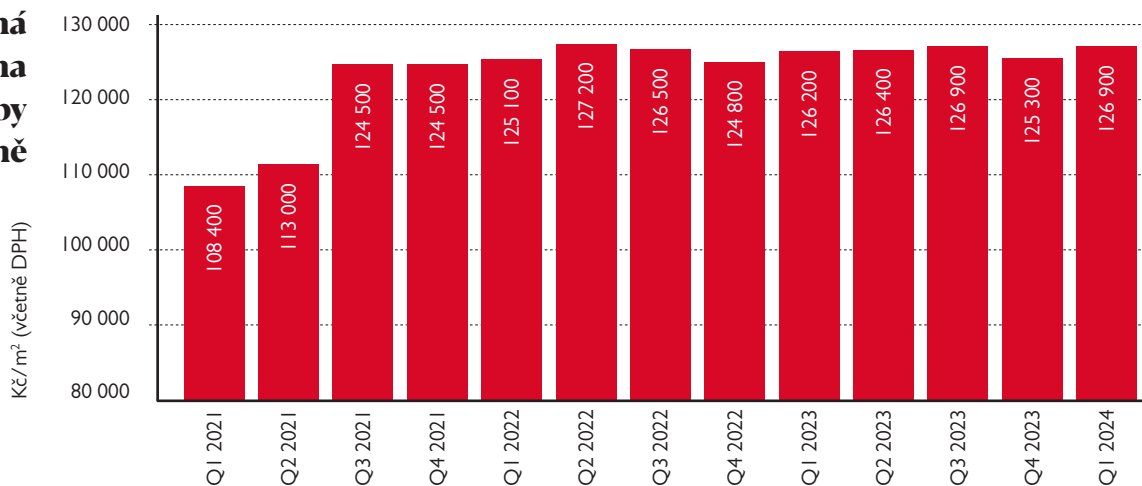
O prudkém zdražování, jakému jsme přihlíželi v letech 2020–2021, zatím nemůže být řeč. Už více než dva roky se průměrné nabídkové ceny developerů drží v rozmezí zhruba 125 000 Kč až 127 000 Kč za metr čtvereční. Zato v posledních měsících už můžeme pozorovat pozvolnou změnu trendu.

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.

Průměrná nabídková cena za m² bytu v novostavbě v Brně (1. čtvrtletí 2024)

Průměrná cena za m ² (včetně DPH)	
1/2024	126 652 Kč
2/2024	127 527 Kč
3/2024	127 682 Kč
I. čtvrtletí 2024	126 945 Kč

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně





Prodávají se především byty s menšími dispozicemi

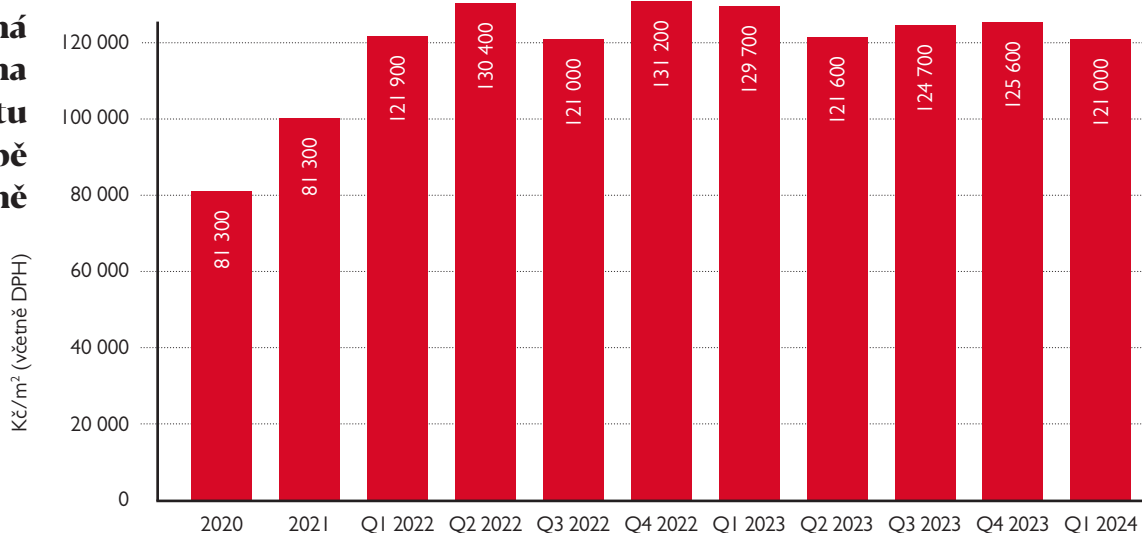
Největší poptávka je však zatím u projektů, které se pohybují zhruba o 5 % pod cenovým průměrem trhu. Odpovídá to prodejní ceně ve výši 121 000 Kč za metr čtvereční. Nejvyšší cena za metr čtvereční vychází nadále u jednopokojových bytů, u kterých cena při prodeji dosáhla 129 000 Kč za metr čtvereční. 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.

Cena nového bytu v Brně vychází v průměru na sedm milionů korun

Prodané byty podle dispozic (1. čtvrtletí 2024)

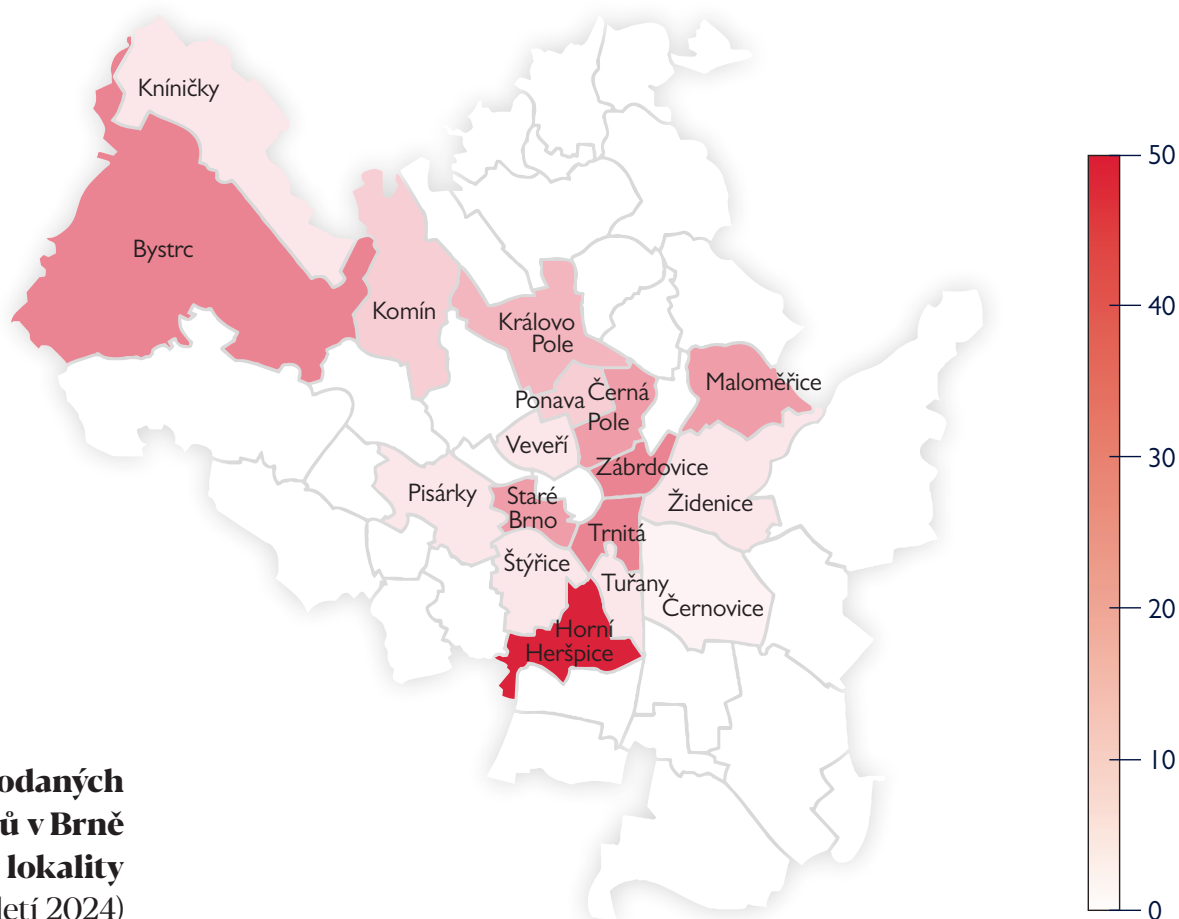
Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	35,19 m ²	93	129 083 Kč
2+kk	51,72 m ²	101	118 881 Kč
3+kk	83,47 m ²	40	115 476 Kč
4+kk a více	187,97 m ²	12	101 259 Kč

Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně





Nejvíce bytů (46) se prodalo v brněnské čtvrti Horní Heršpice



**Počet prodaných
bytů v Brně
dle lokality
(1. čtvrtletí 2024)**



Nabídku doplnily jen tři desítky nových bytů

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 1 732 bytů ve více než pěti desítkách aktivních developerských projektů.

Počet nabízených jednotek v Brně (1. čtvrtletí 2024)

1/2024	1 904
2/2024	1 758
3/2024	1 732

V nabídce je aktuálně nejvíce jednotek o dispozici 1+kk

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.

Průkaz energetické náročnosti budovy



← Pouze dva projekty v Brně dosahují energetické třídy A



Průměrné nájemné v Brně vychází na 330 Kč za metr čtvereční

Ve srovnání s loňským čtvrtým kvartálem byly během prvních tří měsíců letošního roku nájmy v Brně zhruba na podobné úrovni. Z průměru vybočoval pouze leden, kdy se do lehce vyšších cen promítla aktualizace o roční míru inflace. Vůbec nejdražší nájmy, které v průměru přesahovaly cenu 350 Kč za metr čtvereční, byly během loňského třetího čtvrtletí. Poté klesly o přibližně 10 %.

Na konci prvního čtvrtletí vycházelo nájemné v Brně u jednopokojových bytů s průměrnou výměrou 35 metrů čtverečních na 13 600 Kč. Tedy o zhruba 1 000 Kč méně než na konci třetího kvartálu loňského roku. Dvoupokojový byt s výměrou 57 metrů vycházel na 17 700 Kč, tedy zhruba na 310 Kč za m², a třípokojový s plochou 82 metrů na 22 800 Kč, což odpovídá ceně přibližně 280 Kč za m².

„Průměrná cena nájemného se výrazně snížila například v městské části Brno-Líšeň, kde na konci loňského léta dosahovala bezmála 450 Kč za metr a nyní vychází na zhruba 360 Kč. Nejdražší nájmy v přepočtu na metr čtvereční jsou nyní v městských částech Brno-střed a Brno-sever, v obou případech skoro 380 Kč na metr,“ uvádí Lamka.

Zatímco poptávka roste, nabídka se může rychle ztenčovat

Podle ekonomů bude zájem o byty růst i nadále

Faktorem, který bude ovlivňovat 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.

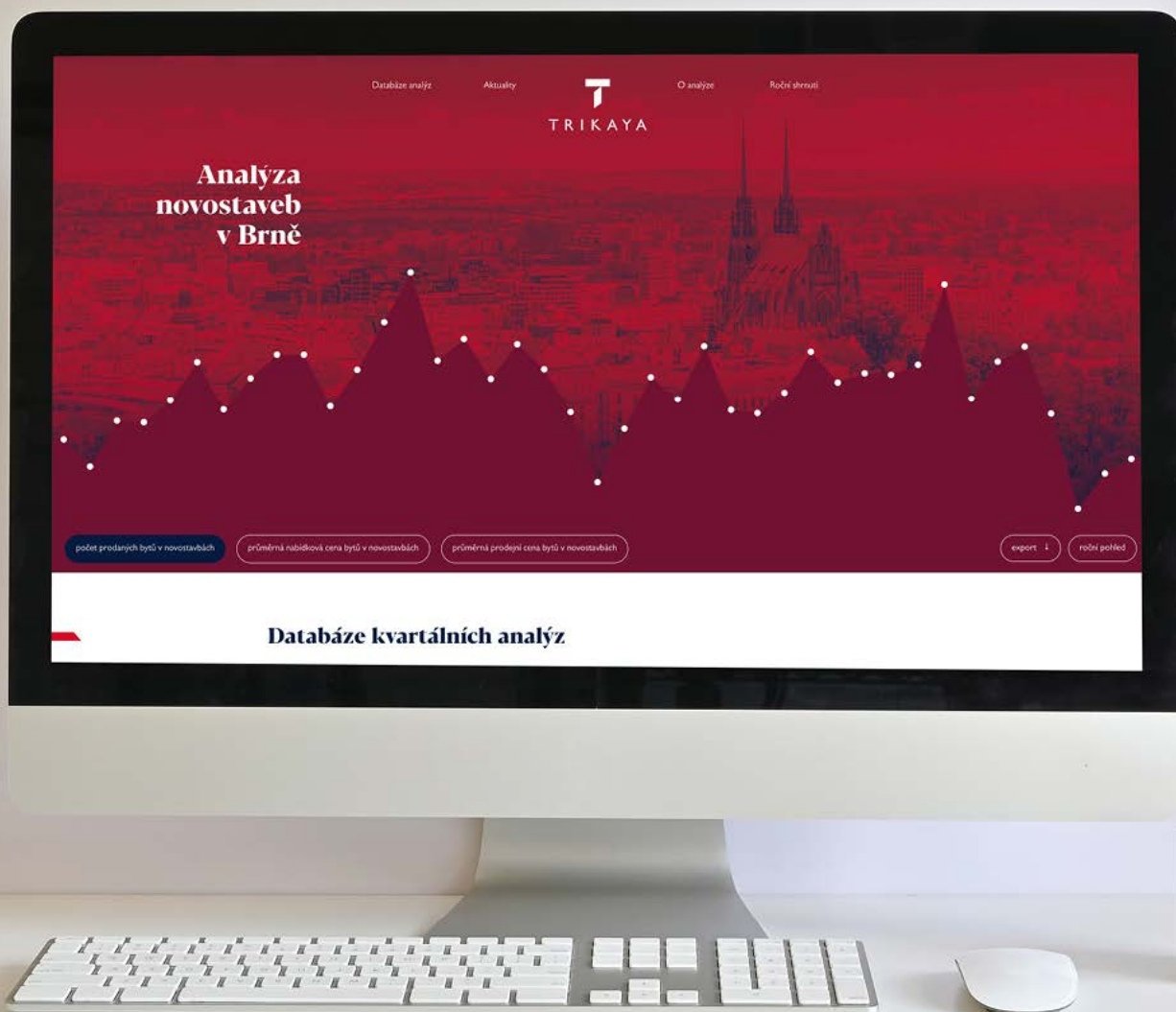
Zatímco v uplynulém roce odrazovaly zájemce o koupi bydlení vysoké úrokové sazby a zvýšená ekonomická nejistota, v posledních měsících je situace odlišná. *„Tyto faktory postupně odeznívají, když průměrná hypoteční sazba v únoru letošního roku klesla na 5,36 %, tedy nejnižší od června 2022, a naopak 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.



DALŠÍ DATA Z BRNĚNSKÉHO TRHU NOVOSTAVEB NALEZNETE NA 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