Datum: 9. 7. 2024

**Ceny brněnských bytů pokořily historické maximum. Ženou je vzhůru levnější hypotéky a důvěra v budoucnost**

**Brno – Průměrná nabídková cena brněnských novostaveb přesáhla v druhém čtvrtletí roku 2024 úroveň 129 400 Kč za metr čtvereční a pokořila tak dosavadní rekord z roku 2022. Prudce vzrostla i poptávka. Jak ukazují data společnosti Trikaya, oproti prvním třem měsícům letošního roku se ve druhém kvartálu prodalo o polovinu více nových bytů. V meziročním srovnání se jedná dokonce o rekordní nárůst o 254 %.**

*„Ceny bytů vždycky následují poptávku po bydlení a dostupnost hypoték. Nejinak je tomu už po tři čtvrtletí v řadě. Nízká inflace stlačila hypoteční sazby a uvolnění úvěrových podmínek ze strany České národní banky umožňuje, aby od závěru loňského roku dosáhlo na financování bydlení více lidí. Oba faktory jsou hnacím motorem cenového růstu bytů, i když zatím jen pozvolného,“* sdělil Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.



Nové prodeje trhaly ve druhém kvartálu rekordy. Od dubna do června se v Brně prodalo 372 novostaveb, tedy téměř trojnásobek toho, co ve stejném období vloni. Jedná se tak o největší meziroční nárůst za posledních deset let. Oproti prvnímu čtvrtletí, kdy své kupce našlo 246 bytů v novostavbách, vzrostly mezikvartálně prodeje o 51 %. Vrací se poptávkový trend, který jsme mohli naposledy sledovat před vypuknutím války na Ukrajině, tedy v prvním čtvrtletí 2022.

## Prodalo se nejvíce bytů za poslední tři roky

*„Tři sta sedmdesát dva prodaných bytů za jediné čtvrtletí není výrazný nadprůměr pouze v kontextu posledních dvou let. Od roku 2013, od kterého analýzy trhu pravidelně vydáváme, se v Brně více novostaveb prodalo jen ve dvou případech – ve druhém čtvrtletí 2016 a poté o pět let později ve druhém čtvrtletí 2021,“* popisuje Lamka.

S poklesem cen největších položek v nákupním koši obyvatel České republiky, energií a základních potravin, se do ekonomiky navrací spotřebitelská důvěra a do segmentu individuálního bydlení obnovená chuť pořídit si bydlení vlastní. V tomto se Češi vymykají zbytku Evropy. Paradoxně tomu nahrávají i ceny nájemního bydlení, které zatím nezareagovaly na větší dostupnost hypoték, zůstávají relativně vysoké a podporují motivaci lidí vynakládat stejnou měsíční částku raději na vlastní než na nájemní byt.

## Ceny novostaveb v Brně opatrně rostou

Rostoucí prodeje vytvářejí tlak také na nabídkovou cenu. V letošním druhém čtvrtletí se metr čtvereční v Brně dostal v průměru na 129 400 Kč, což je o zhruba čtyři tisíce více než v posledním loňském čtvrtletí. Hodnota odpovídá průměru za celé tři měsíce, ve skutečnosti byl nárůst cen ještě o něco větší – v červnu se totiž průměrná cena volných bytů vyšplhala z květnových 129 000 Kč až na 131 700 Kč za metr čtvereční.



Prodejní cena poměrně těsně kopírovala tu nabídkovou a zůstala ve druhém čtvrtletí na úrovni 127 500 Kč za metr čtvereční, nejvýše za poslední rok. Růst prodejů trvá už třetí čtvrtletí v řadě a dává tušit, že postupné navyšování cen bytů se hned tak nezastaví. Podporuje to i další pokles základní úrokové sazby, kterou bankovní rada České národní banky na konci června snížila o půl procentního bodu na 4,75 procenta. Sazba je tak nejnižší od počátku dubna 2022.

*„Zatím se s cenami neděje nic dramatického, co by mělo varovat před nějakou nepřirozenou bublinou. Jejich pozvolný pohyb je zcela vysvětlitelný makroekonomickými okolnostmi. Nízkoinflační prostředí startuje novou vlnu zájmu o vlastní bydlení. Na zvýšené prodeje však reaguje nabídková i prodejní cena a v tuto chvíli bych spíše čekal její další růst,“* upřesňuje Lamka. 

Nabídkovou cenu ovlivňují také nové projekty, které míří do prodeje. Ty se mohou s ohledem na svou lokalitu i nákladovou stránku pohybovat i výrazně nad aktuálním průměrem. Ze statistik pak výrazně vybočují nadstandardní projekty s menším počtem jednotek, kdy ceny za metr čtvereční přesahují dokonce i 200 000 Kč.

## Největší zájem je o malometrážní byty

Během druhého čtvrtletí prodejům dominovaly jednopokojové byty s průměrnou výměrou 33 metrů čtverečních. U nich cena za metr čtvereční v průměru atakovala bezmála 140 000 Kč. U větších dispozic se průměrná prodejní cena držela pod úrovní 120 000 Kč za metr. Jednotky s dispozicí 3+kk a více tvořily v rámci celkového počtu prodejů pouhých 16 %. Nejvíce kupců přilákaly projekty Rezidence Křenová, Čtvrť Pod Hády, Polyfunkční dům Dornia a Rezidence Diorit.

## Ekonomové **očekávají nárůst poptávky**

*„Sazby hypotečních úvěrů klesly k pěti procentům a spotřebitelská nálada se po více než dvou letech vyhoupla do pásma optimismu. V české ekonomice navíc nadále přetrvává prakticky nulová nedobrovolná nezaměstnanost a k dynamickému meziročnímu růstu se vrátily reálné mzdy,“* popisuje Vít Hradil, hlavní ekonom společnosti Cyrrus.

Postupný růst cen bytů v roce 2024 podle Hradila signalizuje definitivní odražení ode dna. Na straně nabídky totiž podle něj k žádnému hmatatelnému zlepšení nedošlo, když stavební materiály i práce nadále zdražovaly a stavební řízení zůstává enormně komplikované.

*„Nejpravděpodobnějším dalším scénářem je tedy oživování poptávky po nemovitostech, která bude narážet na setrvale omezenou nabídku. Ceny bytů tak již další pokles zřejmě nečeká, naopak lze počítat s jejich zrychlujícím růstem,“* uzavírá Hradil.

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