



TRIKAYA

Kvartální analýza



15. 10. 2024



# Brněnský realitní trh má za sebou horké léto. Třetí čtvrtletí přineslo další růst cen novostaveb i rekordní prodeje

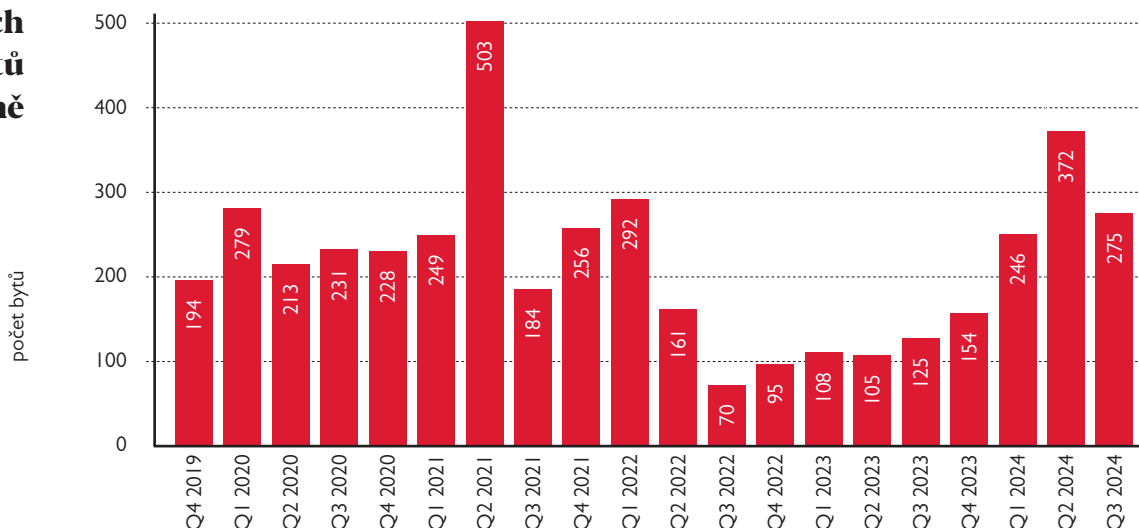
Brno – Od července do září se v Brně prodalo 275 nových bytů. Za poslední dva roky se z pohledu počtu prodejů jedná o druhé nejúspěšnější čtvrtletí. V posledních deseti letech se dokonce během žádného třetího kvartálu neprodalo tolik bytů. Průměrná nabídková cena brněnských novostaveb překonala dosavadní historický rekord a vyšplhala se na 131 700 korun za metr čtvereční. Při velmi silné poptávce trvající od začátku roku 2024 je suverénně největší zájem o malometrážní byty.

# K

*ončí epizoda ekonomické nejistoty, kvůli níž valná část českých domácností odkládala velká nákupní rozhodnutí. Poptávka po nových bytech se od počátku letošního roku navrácí s plnou silou. Dynamika cen již dávno překonala předpandemické období, kdy jsme mluvili o přehřátém trhu. Od cenového stropu jsme ale nejspíš ještě daleko. Notorický český problém, tedy byrokracií utlumovaná stavební činnost, bude nejspíš nadále tlačit ceny vzhůru,*“ uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.

Prázdninové měsíce jako vždy o něco zpomalily prodejní aktivitu, září pak dohánělo čtvrtletní dynamiku strmě rostoucím zájmem kupujících. Od července do září letos developeři v Brně prodali celkem 275 bytů v novostavbách. To je vůbec nejvíce ze všech třetích čtvrtletí od roku 2013, od kterého jsou pravidelně vydávány analýzy trhu. Za uplynulé tři roky se pak jednalo o třetí nejúspěšnější kvartál a v meziročním srovnání o 120procentní nárůst.

**Počet prodaných nových bytů v Brně**





### Ceny novostaveb v Brně překonaly 130 000 Kč za metr čtvereční

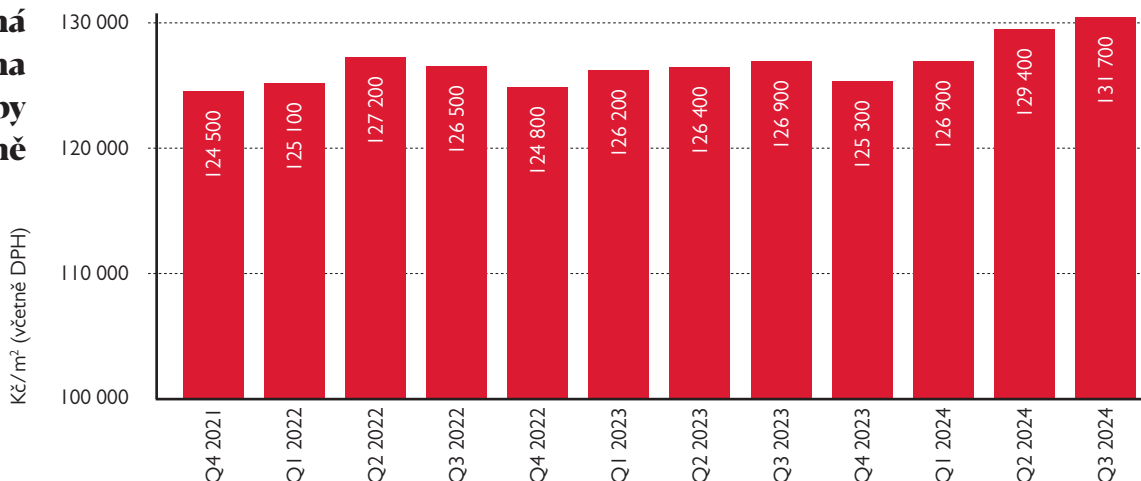
Setrvalý růst poptávky po novém bydlení trvá už od počátku roku a dává tušit, že bez řádově navýšené nabídky na straně developerů se pokračující růst cen bytů hned tak nezastaví. Silnou poptávku neutlumují ani ceny hypoték, které sice oproti loňskému roku výrazně klesly, ale při nynějším nastavení základní sazby centrální banky existuje podle odborníků stále prostor pro úrokový pokles komerčních sazeb.

V letošním třetím čtvrtletí se metr čtvereční v Brně nabízel v průměru za 131 700 Kč, což je o zhruba šest a půl tisíce korun více než v posledním loňském čtvrtletí. Průměrná cena nabízeného bytu v Brně se vyšplhala až na 7,7 milionu korun.

*„Na obnovený zájem o bydlení má vliv jednak poměrně dlouho odkládaná poptávka způsobená ekonomickými turbulencemi a geopolitickými nejistotami, jednak v minulosti nízká dostupnost hypoték vinou vysokých úrokových sazeb. Bohužel i v dnešní změněné situaci hypotéky jen neochotně následují snahu centrální banky zlevnit úvěry. Banky drží své marže z hypoték v průměru o více než půl procenta nad marží běžnou v eurozóně. Kupující jsou tak pod dvojnásobným tlakem: efektem přiškrcené stavební aktivity a neochotou bank ustoupit z neudržitelně vysokých úrokových marží. Kupující prostě tahají v nynějších realitních obchodech za kratší konec,“* popisuje Lamka.

## Od začátku roku stouply ceny v průměru o 5 %

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





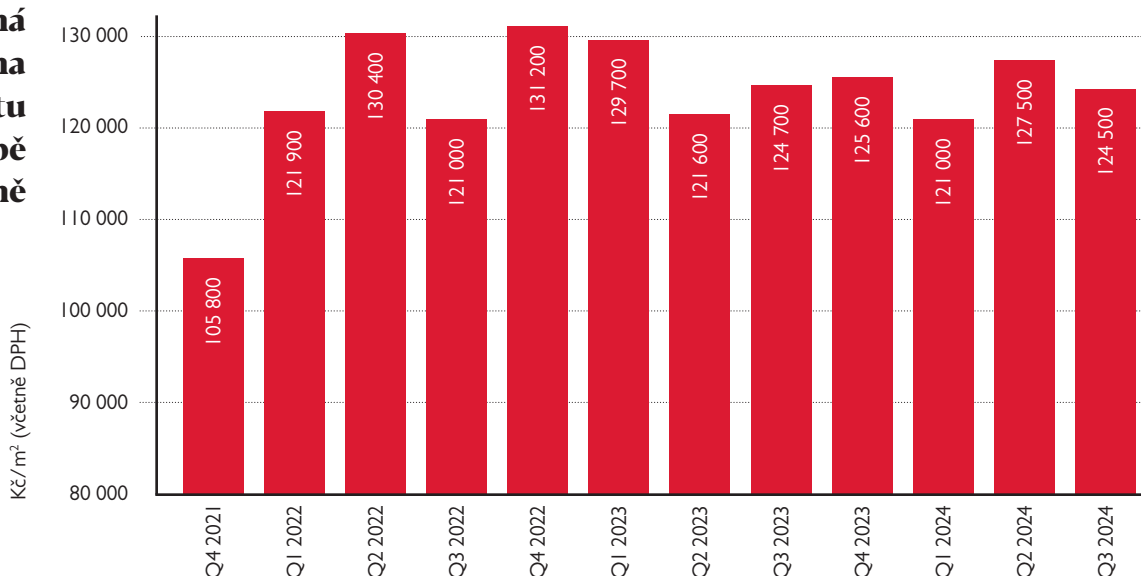
### Jednopokojové jednotky stále v čele tabulek

Trend v dispozičních preferencích se ve třetím čtvrtletí neměnil. Kupující měli převážně zájem o malometrážní byty 1+kk o ploše kolem 34 metrů čtverečních, u nichž developerům zaplatili v průměru 127 400 Kč za metr čtvereční. Dlouhodobě se čtvereční metr plochy v malometrážních bytech pohybuje cenově výše než u všech jiných typů bytů. Jednotky 2+kk, jež byly druhou nejpoblárnější dispozicí, vycházely naopak na čtvereční metr nevyhodněji, ve třetím kvartálu se prodávaly za zhruba 120 300 Kč za metr. V bytech 3+kk zájemci za metr čtvereční zaplatili 124 700 Kč.

### Prodané byty podle dispozic (3. čtvrtletí 2024)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m <sup>2</sup>
1+kk	33,52 m <sup>2</sup>	132	127 418 Kč
2+kk	55,87 m <sup>2</sup>	87	120 294 Kč
3+kk	86,18 m <sup>2</sup>	42	124 693 Kč
4+kk a více	121,19 m <sup>2</sup>	14	123 477 Kč

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





Prodejní cena za metr čtvereční se v celkovém průměru za třetí kvartál dostala na 124 500 Kč. Nejvyhledávanějším developerským projektem, alespoň pokud jde o prodeje ve třetím čtvrtletí letošního roku, se stala Nová Zbrojovka. Tu až s odstupem následovaly Residence Diorit a Žižkova rezidence.

V posledních letech se v nabídce brněnských novostaveb začínají objevovat také varianty družstevního bydlení. Během letošního září tak například na trh přibylo 57 bytů určených pro družstevní bydlení v projektu Čtvrť Pod Hády.

*„V současné ekonomické situaci a při rostoucích cenách nemovitostí je dostupnost bydlení klíčovým problémem. Družstevní bydlení představuje jednu z možností, která otevírá dveře k vlastnímu bydlení širšímu spektru zájemců, například těm s nepravidelnými příjmy nebo lidem ve vyšším věku,“* upřesňuje Lamka.

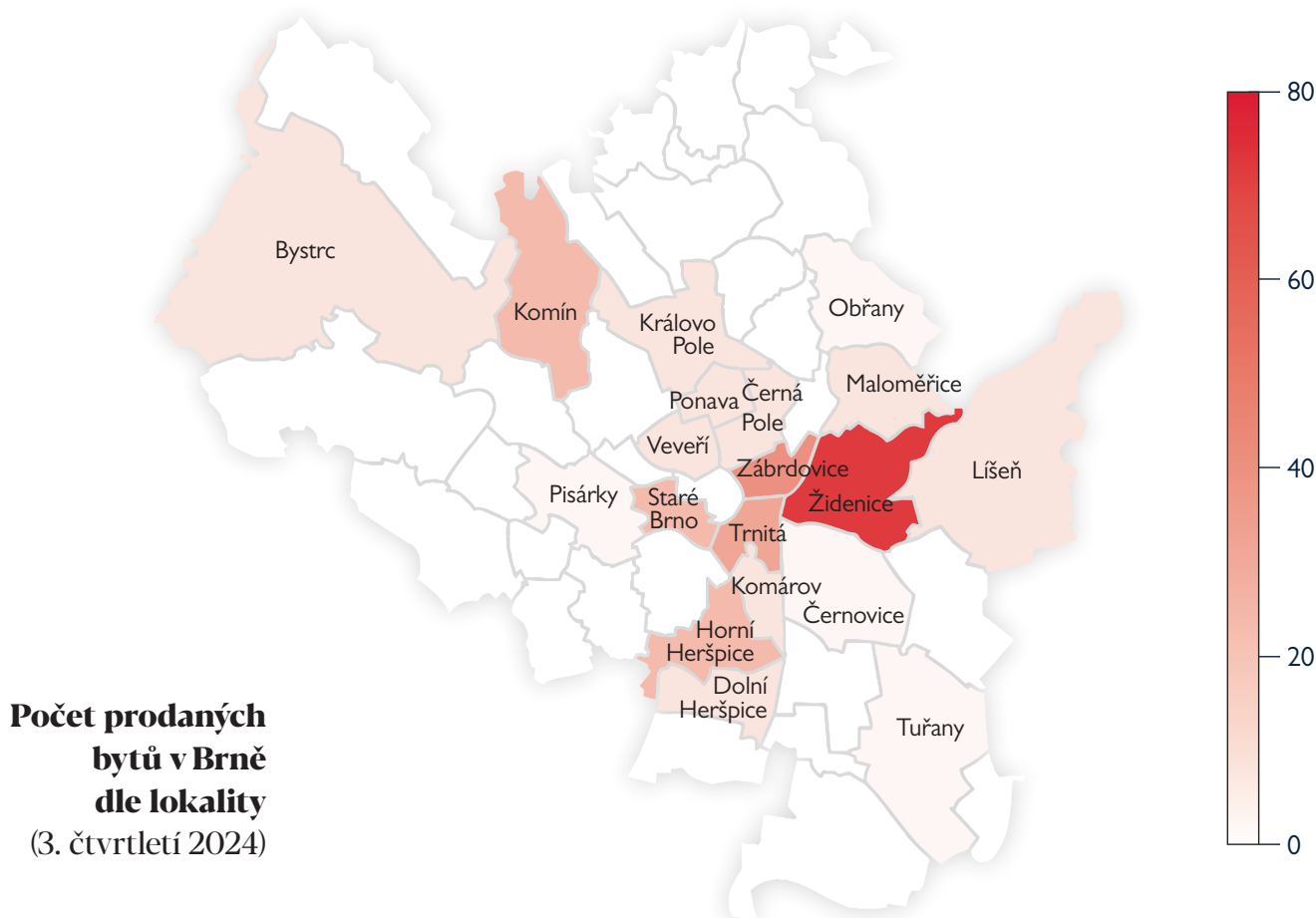
### Většina projektů vzniká v energetické třídě B

Nejčastěji uváděnou energetickou úroveň průkazu PENB je třída B. Nejvyšší třídy A pro mimořádně úsporné budovy dosahuje v rámci pěti desítek brněnských developerských projektů pouze několik z nich.





## Nejvíce bytů (71) se prodalo v brněnské čtvrti Židenice





### Podle ekonomů bude růst cen zrychlovat

„Zatímco v prvním čtvrtletí letošního roku zdražily byty na českém realitním trhu mezičtvrtletně ‚pouze‘ o 1,1 %, v tom druhém již o 2,9 % a ve třetím o 3,7 %. To jsou hodnoty nesrovnatelné nejen s předchozím rokem, kdy docházelo naopak ke stagnaci či nepatrnému zlevňování, ale převyšují i dynamiku z předpandemického období, kdy se veřejně hovořilo o realitní horečce,“ komentuje Vít Hradil, hlavní ekonom společnosti Cyrrus.

Podle Hradila se přitom nejedná o žádné velké překvapení. Období na tuzemské poměry vysokých úrokových sazeb a ekonomické nejistoty, které započalo v první polovině roku 2022, způsobilo odklad nákupních rozhodnutí mezi velkou částí domácností, které se nyní na trh vracejí.

„K nim se přidává nová koupěchtivá generace a tato zesílená poptávka naráží na naopak extrémně omezenou nabídku po letech utlumené stavební aktivity. V závěru letošního roku předpokládáme další zrychlení mezičtvrtletní cenové dynamiky a za celý rok 2024 očekáváme průměrný růst cen o zhruba pět procent. Přehřátý pak realitní trh podle nás zůstane i v roce 2025, kdy by ceny bytů měly narůst o dalších sedm procent,“ uzavírá Hradil.

## Dle ekonomů zůstane realitní trh přehřátý i v roce 2025

**Průměrná nabídková cena bytu v novostavbě v Brně (3. čtvrtletí 2024)**

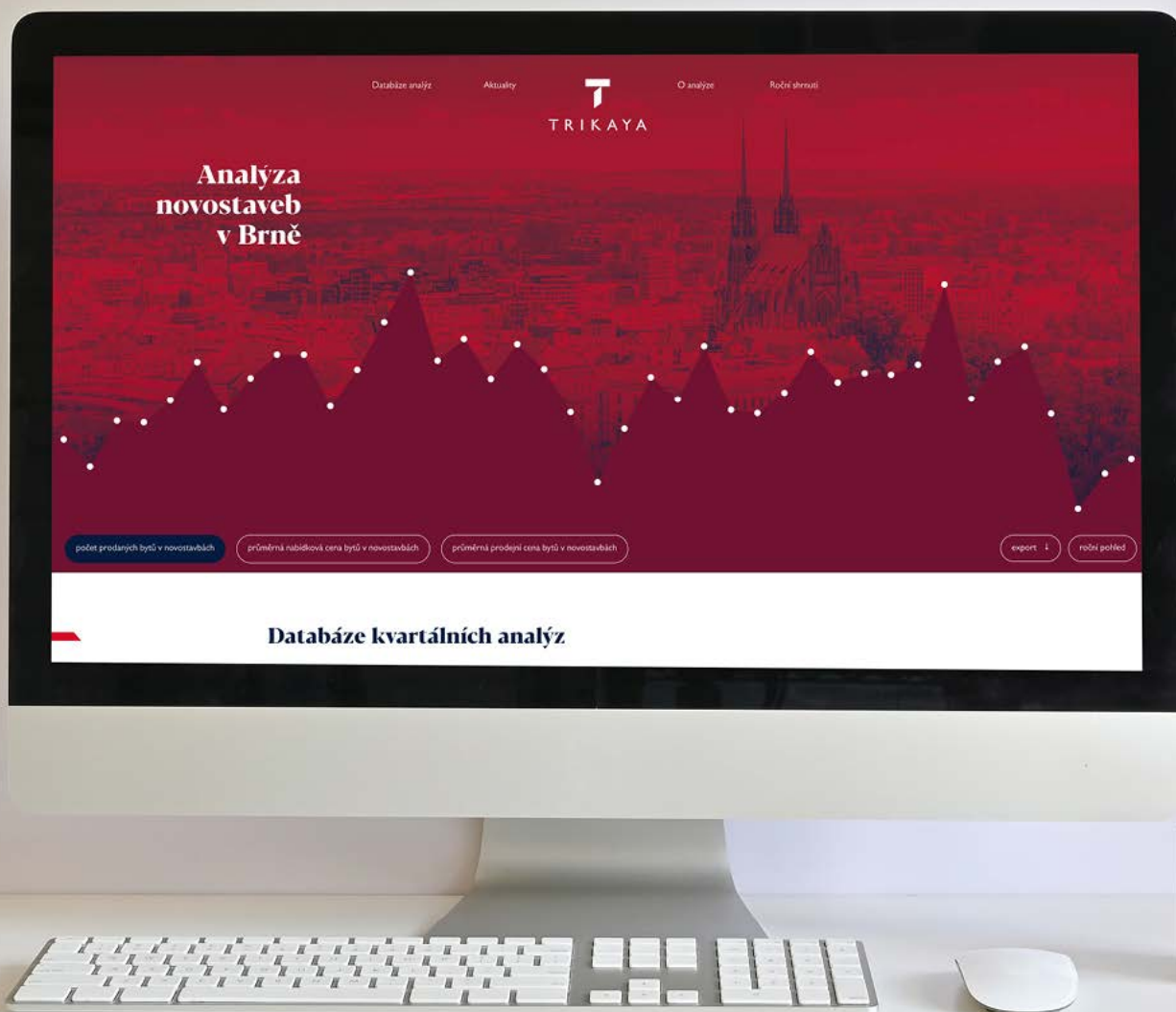
	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (včetně DPH)	Průměrná cena jednotky (včetně DPH)
7/2024	131 155 Kč	7 640 332 Kč
8/2024	133 085 Kč	7 594 655 Kč
9/2024	131 104 Kč	7 772 537 Kč
3. čtvrtletí 2024	131 696 Kč	7 681 597 Kč



## 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