



TRIKAYA

Kvartální analýza



9. 7. 2024



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

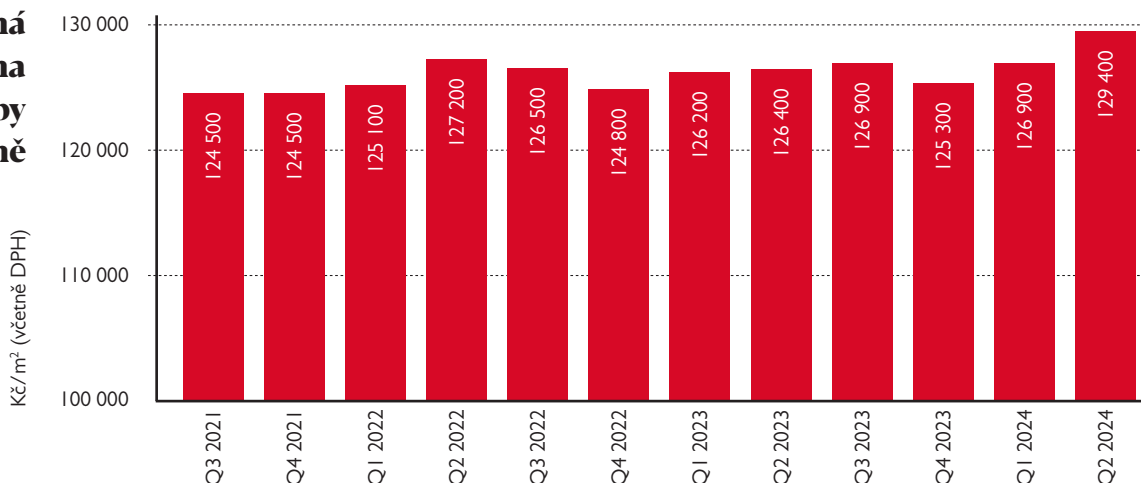
Brno – Průměrná nabídková cena brněnských novostaveb přesáhla v druhém čtvrtletí roku 2024 úroveň 129 400 Kč za metr čtvereční a pokořila tak dosavadní rekord z roku 2022. Prudce vzrostla i poptávka. Jak ukazují data společnosti **Trikaya**, oproti prvním třem měsícům letošního roku se ve druhém kvartálu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



eny 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 vlani. Jedná se tak o největší meziroční nárůst za posledních deset let. Oproti prvnímu čtvrtletí, kdy své kupce našlo 246 bytů v novostavbách, vzrostly mezikvartální prodeje o 51 %. Vrací se poptávkový trend, který jsme mohli naposledy sledovat před vypuknutím války na Ukrajině, tedy v prvním čtvrtletí 2022.

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně





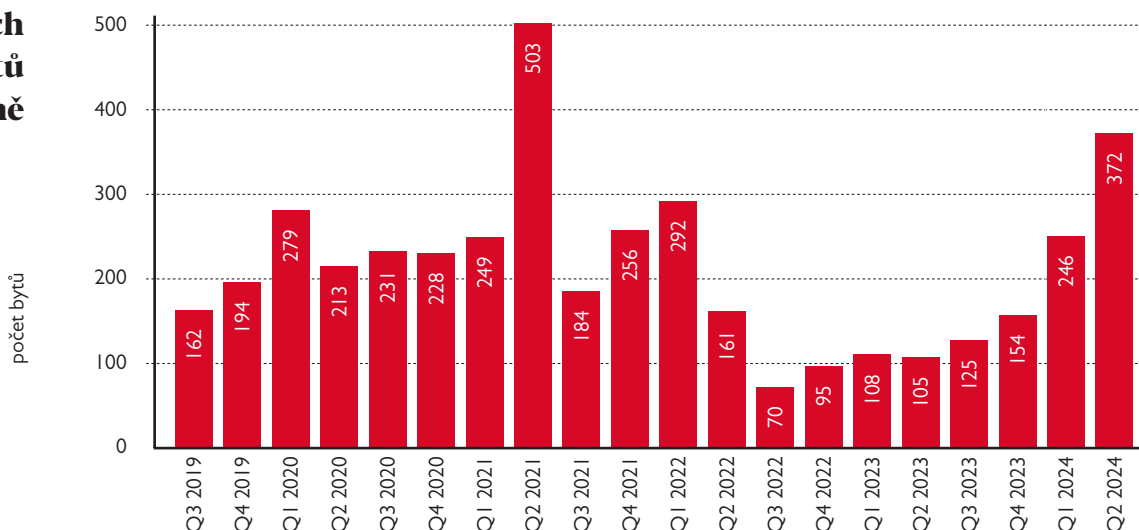
Prodalo se nejvíce bytů za poslední tři roky

„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 navrácí 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.

Prodeje ve druhém čtvrtletí 2024 přesáhly dlouhodobý průměr o 70 %

Počet prodaných nových bytů v Brně





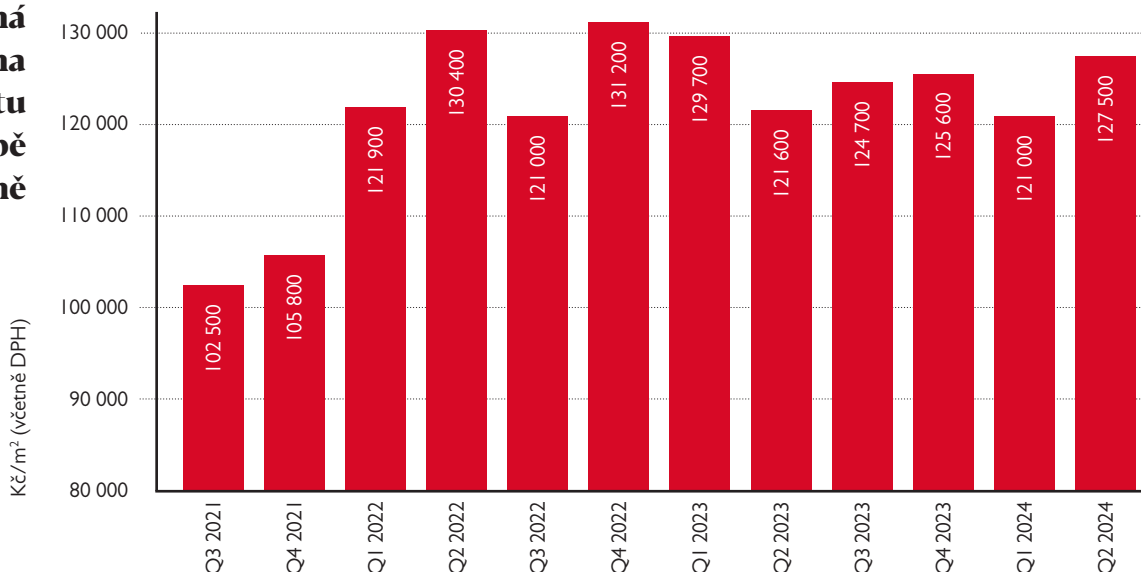
Ceny novostaveb v Brně opatrně rostou

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.

Průměrná nabídková cena bytu v novostavbě v Brně (2. čtvrtletí 2024)

	Průměrná cena za m ² (včetně DPH)	Průměrná cena jednotky (včetně DPH)
4/2024	127 668 Kč	7 263 438 Kč
5/2024	128 990 Kč	7 321 155 Kč
6/2024	131 717 Kč	7 514 955 Kč
2. čtvrtletí 2024	129 407 Kč	7 363 404 Kč

Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně





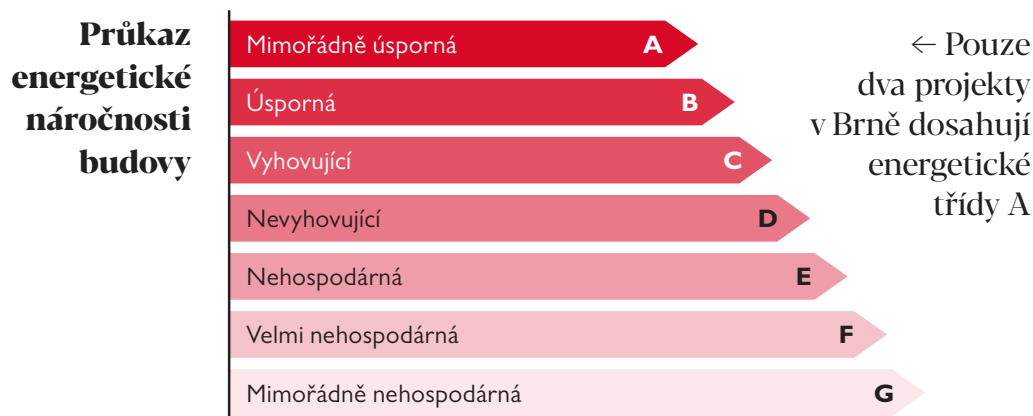
Prodejní cena poměrně těsně kopírovala tu nabídkovou a zůstala ve druhém čtvrtletí na úrovni 127 500 Kč za metr čtvereční, nejvýše za poslední rok. Růst prodeje trvá už třetí čtvrtletí v řadě a dává tušit, že postupné navyšování cen bytů se hned tak nezastaví. Podporuje to i další pokles základní úrokové 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.

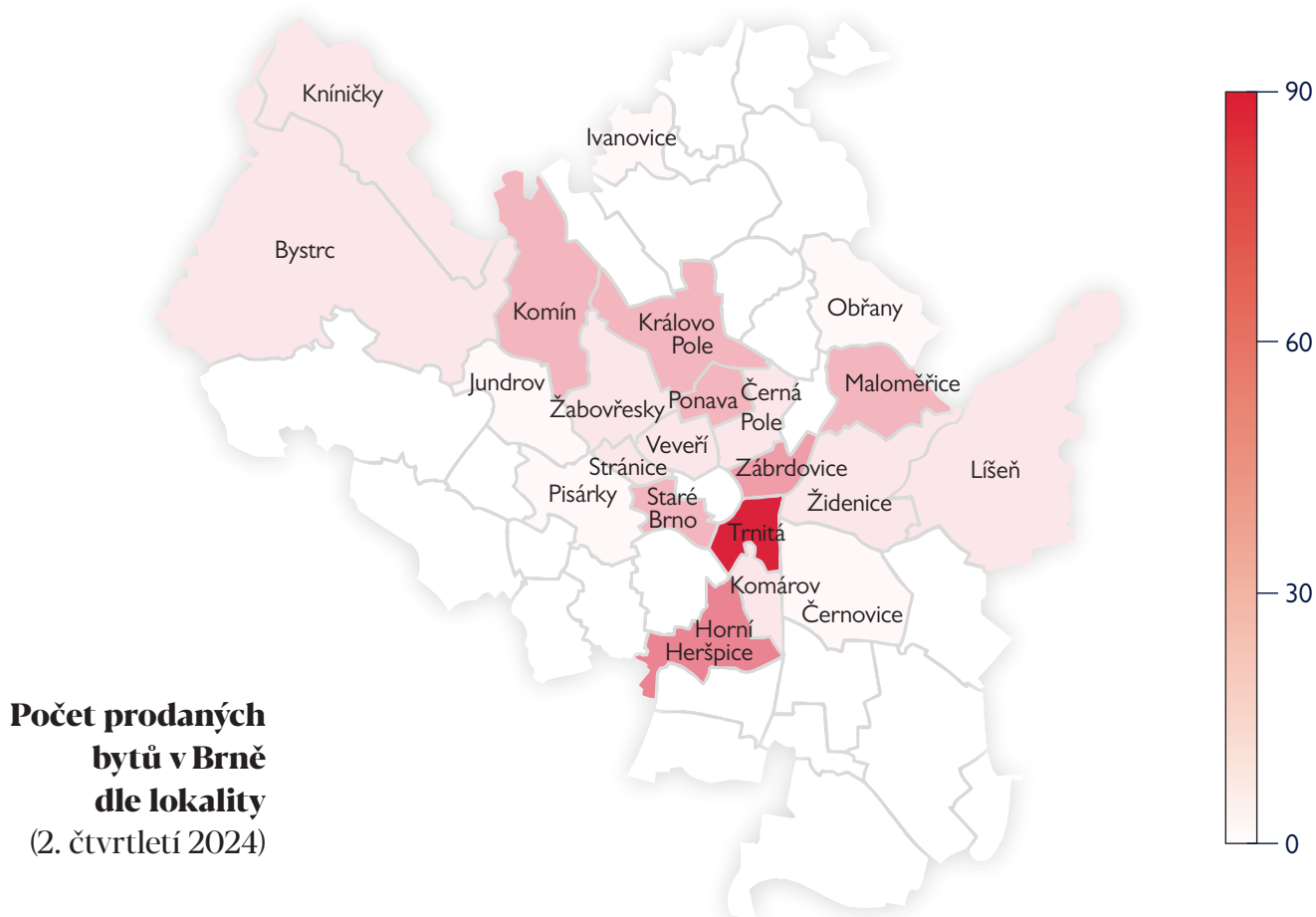
Většina projektů vzniká v energetické třídě B

Nejčastěji uváděnou energetickou úroveň průkazu PENB je třída B. Nejvyšší třídu A pro mimořádně úsporné budovy nabízí v rámci celého Brna nadále pouze projekty Čtvrť Pod Hády a Rezidence Diorit.





Nejvíce bytů (87) se prodalo v brněnské čtvrti Trnitá





Největší zájem je o malometrážní byty

Během druhého čtvrtletí prodejem 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.

Prodané byty podle dispozic (2. čtvrtletí 2024)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	32,94 m ²	179	139 179 Kč
2+kk	57,02 m ²	134	118 010 Kč
3+kk	79,62 m ²	44	117 541 Kč
4+kk a více	122,46 m ²	15	116 797 Kč

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 ožívování poptávky po nemovitostech, která bude narážet na setrvalé omezenou nabídku. Ceny bytů tak již další pokles zřejmě nečeká, naopak lze počítat s jejich zrychlujícím růstem,“ uzavírá Hradil.

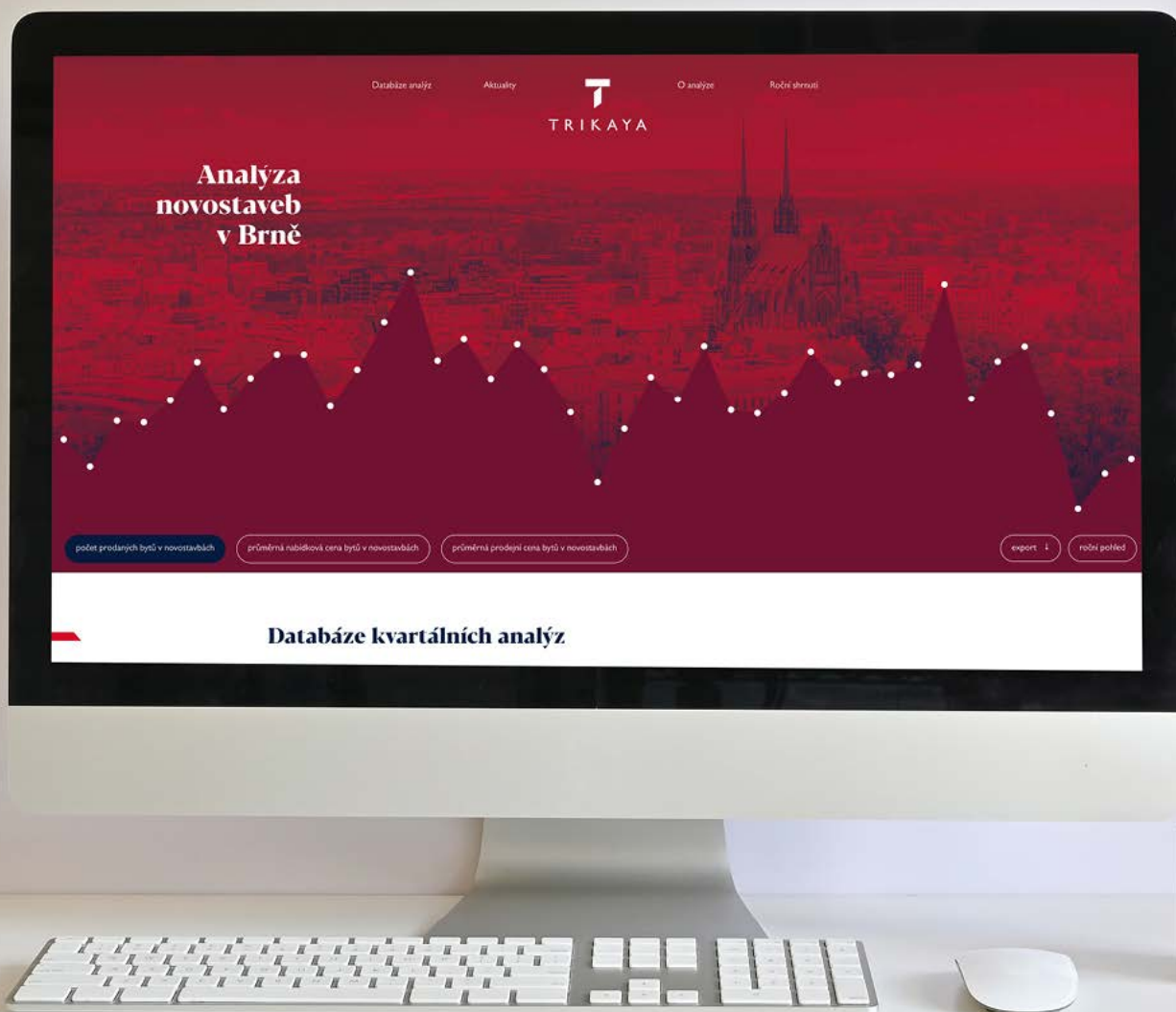
**Dle ekonomů
lze počítat
se zrychlujícím
růstem cen**



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