



TRIKAYA

Kvartální analýza



23. 7. 2025



# Ceny nových bytů v Brně dosáhly 140 000 Kč za metr čtvereční. Přes mírné zpomalení prodeje zájem kupujících přetrvává

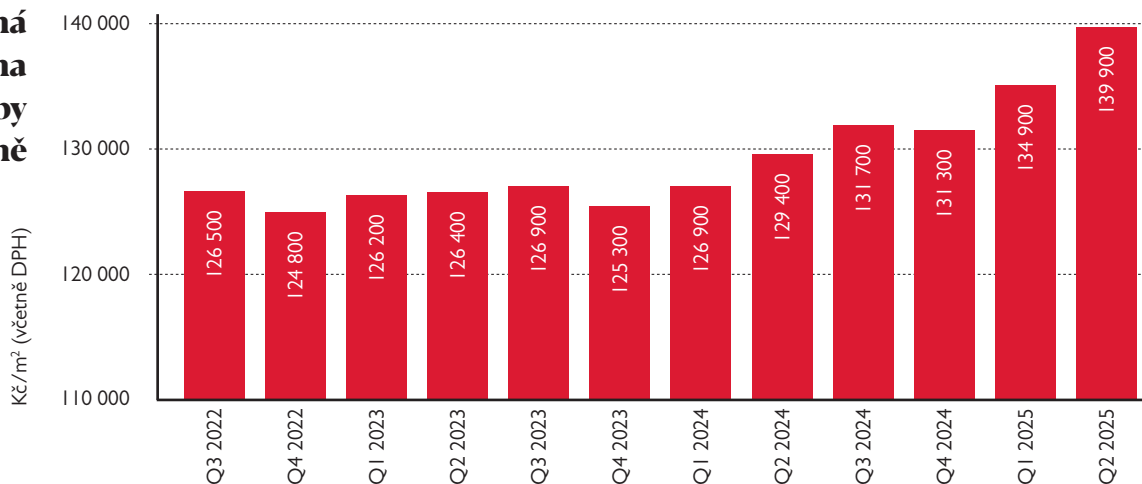
Brno – Prodeje ve druhém čtvrtletí zpomalily, celkový zájem o nové bydlení ale zůstává silný. Za první pololetí letošního roku se v Brně prodalo 777 novostaveb, o 26 procent více než ve stejném období v roce 2024. Průměrná cena nových bytů v Brně poprvé dosáhla hranice 140 tisíc korun za metr čtvereční a stanovila nový cenový rekord. Vyplývá to z aktuální analýzy společnosti **Trikaya**, která vývoj brněnského rezidenčního trhu dlouhodobě sleduje.

# B

rněnský rezidenční trh pokračuje v nastoleném trendu rostoucích cen novostaveb a silné poptávky, která odolává i pomalu klesajícím hypotečním sazbám. „Brněnský trh s novými byty se dlouhodobě potýká s nízkou nabídkou. Ceny proto i nadále rostou a jen během posledního čtvrtletí došlo k jejich skokovému zvýšení o téměř čtyři procenta. Tak rychlý nárůst jsme naposledy zaznamenali v roce 2021,“ uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.

Průměrná nabídková cena nových bytů v Brně v průběhu druhého čtvrtletí postupně rostla. V dubnu byla na úrovni 138 300 Kč za metr čtvereční, následně v květnu poprvé přesáhla hodnotu 140 tisíc, když se dostala na 140 300 Kč, a v červnu se nakonec vyšplhala až na 141 000 Kč za čtvereční metr. Průměrná kvartální hodnota tak vystoupala na 139 900 Kč za metr čtvereční, čímž překonala všechny dosavadní rekordy od roku 2013, kdy společnost Trikaya začala realitní trh monitorovat.

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





## Průměrná nabídková cena bytu v novostavbě v Brně (2. čtvrtletí 2025)

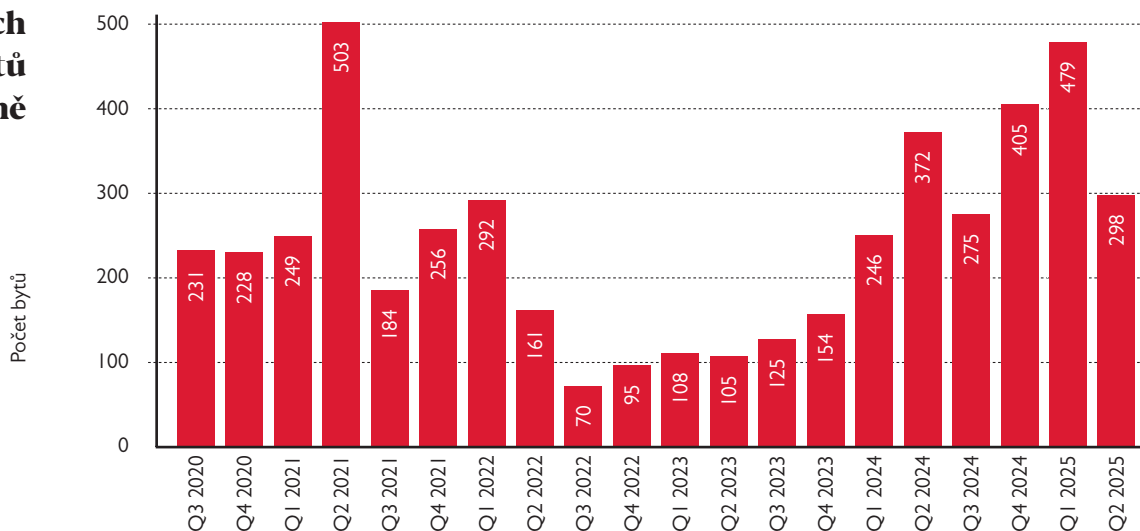
	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (včetně DPH)	Průměrná cena jednotky (včetně DPH)
4/2024	138 320 Kč	8 329 496 Kč
5/2024	140 295 Kč	8 435 195 Kč
6/2024	141 028 Kč	8 546 718 Kč
2. čtvrtletí 2025	139 905 Kč	8 440 189 Kč

Průměrná prodejní cena za metr čtvereční, tedy cena pouze u jednotek, které byly v daném čtvrtletí prodány, dosáhla 131 800 Kč. Tento rozdíl potvrzuje, že většina transakcí se stále odehrává pod průměrnou nabídkovou hladinou, přesto však i realizované ceny meziročně rostou.

### Po silném začátku roku mírný útlum

Ve druhém čtvrtletí roku 2025 se v Brně prodalo 298 nových bytů, což představuje pokles o 38 procent oproti velmi silnému prvnímu kvartálu. I přesto celkový pololetní výsledek 777 prodaných bytů překonal loňské pololetí o bezmála 160 jednotek.

## Počet prodaných nových bytů v Brně



Aktivita trhu byla ve druhé polovině letošního roku značně nerovnoměrná. Zatímco duben přinesl 85 prodaných bytů a stal se nejslabším měsícem roku, červen přinesl částečné oživení se 112 prodanými byty. „Po výjimečně silném začátku roku přišlo očekávané zvolnění. Na jaře se do prodeje promítly nejen přetrvávající vysoké hypoteční sazby, ale také tradičně slabší nabídka projektů. Zároveň mnoho klientů realizovalo své nákupy už v prvním čtvrtletí, kdy reagovali na odloženou poptávku z konce loňského roku,“ uvádí Lamka.



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



### Zájem o malometrážní byty neustává

Na konci června letošního roku evidovala společnost Trikaya na brněnském trhu celkem 1401 nových bytů určených k prodeji. Ačkoli se celkový počet volných jednotek oproti předchozímu čtvrtletí mírně zvýšil, struktura nabídky zůstává dlouhodobě stabilní, kdy brněnský trh s novostavbami i nadále ovládají menší dispozice, zejména 1+kk a 2+kk, které dohromady tvoří více než 70 procent všech nových bytů v nabídce i v realizovaných prodejkách.

Tento trend úzce souvisí s pokračujícím růstem cen nemovitostí. Větší byty sice nabízejí nižší cenu za metr čtvereční, jejich celková pořizovací hodnota ale často přesahuje finanční možnosti mnoha zájemců. „Vysoké ceny nemovitostí nutí zájemce přizpůsobit své nároky reálným možnostem. Díky menší výměře jsou jedno- a dvoupokojové byty v absolutních číslech nejdostupnější a dlouhodobě tvoří největší část nabídky i poptávky na trhu,“ vysvětluje Lamka.

### Prodané byty podle dispozic (2. čtvrtletí 2025)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m <sup>2</sup>
1+kk	39,91 m <sup>2</sup>	81	134 576 Kč
2+kk	57,13 m <sup>2</sup>	133	131 973 Kč
3+kk	80,83 m <sup>2</sup>	70	128 946 Kč
4+kk a více	107,86 m <sup>2</sup>	14	125 444 Kč



Nabídka nových bytů v Brně se i nadále koncentruje hlavně do větších rezidenčních projektů ve vybraných lokalitách. Největší množství volných bytů se aktuálně nachází v městské části Trnitá, která se díky strategické poloze a vysoké koncentraci nových staveb stává jedním z hlavních rozvojových území města. Významnou nabídku nových bytů hlásí také Zábřovice a Husovice, které těží z blízkosti centra a rozvíjející se infrastruktury.

## Jednotky o dispozici 1+kk a 2+kk tvoří více než 70 procent všech prodaných bytů.

### Hlavní překážkou zůstávají pomalé povolovací procesy

Přestože se úrokové sazby z hypoték oproti minulým letům ustálily a trh se na jejich aktuální úroveň 4,5 procenta postupně adaptoval, situace na českém trhu s bydlením zůstává komplikovaná. „*Trápení českého trhu s bydlením bohužel pokračuje. Na rozdíl od předchozích tří let už se jako problém nejeví ani tak výše úrokových sazeb z nových hypoték. Tyto sazby sice klesly mnohem méně, než asi mnozí zájemci o bydlení doufali, nicméně trh už si podle všeho na nynější hodnoty hodně přes čtyři procenta zvyká a poptávka už se z pohledu celkového objemu i počtu nových hypoték blíží úrovním pozorovaným před pandemií po úpravě o růst cen nemovitostí,*“ upozorňuje ekonom Michal Skořepa.

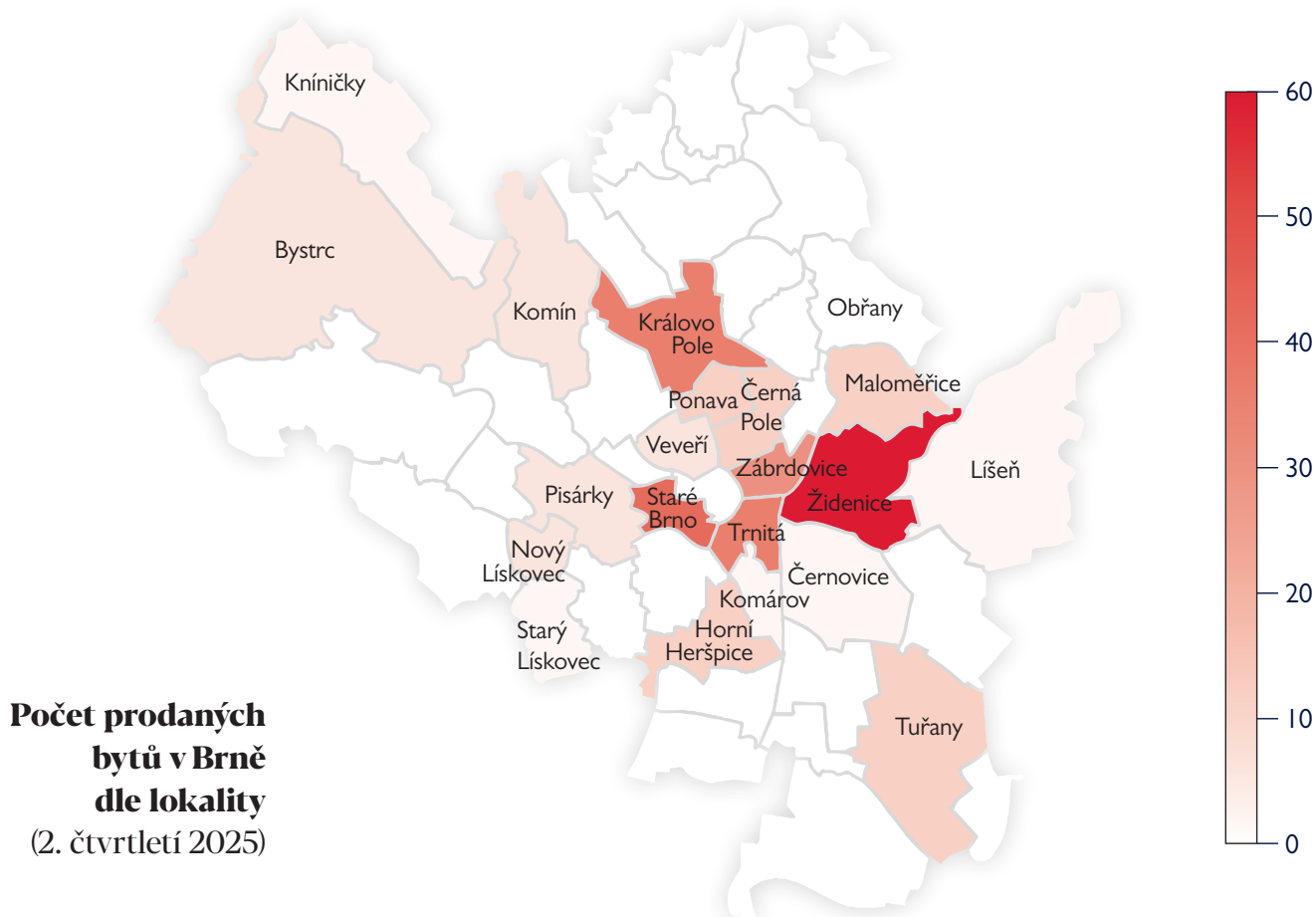
Klíčovou překážkou dalšího rozvoje zůstává zdoluhavé stavební řízení, které výrazně brzdí výstavbu nových projektů. „*Hlavní problém, a to zejména ve velkých městech, jako je Praha nebo Brno, je však nadále v pomalém stavebním řízení. Pokus o jeho urychlení přechodem na digitální procesy se úplně nepovedl a od loňského léta tak na mnoha stavebních úřadech jejich předchozí malou průchodnost ještě zhoršily různé technické potíže,*“ vysvětluje Skořepa.

Pokusy o modernizaci procesu digitalizací tak zatím očekávání nenaplnily. Naopak v mnoha případech došlo k dalšímu zpomalení agendy kvůli technickým potížím a nepružnému zavádění nových systémů.

Naděje na zlepšení situace v oblasti dostupnosti bydlení tak zůstávají prozatím v nedohlednu. Pokud se nepodaří zásadně zefektivnit schvalovací procesy, nelze očekávat ani významnější zlevnění rezidenčního bydlení, ani výrazné zvýšení objemu nové výstavby. Ačkoliv se poptávka po vlastním bydlení opět stabilizuje, nabídková strana trhu nadále naráží na systémové bariéry, které zpomalují i jinak připravené projekty. „*Naděje, že ohledně růstu cen českých domů a bytů Česko přestane figurovat blízko evropských maxim, se tak posouvá do vzdálené budoucnosti,*“ uzavírá Skořepa.



## Nejvíce bytů (60) se prodalo v brněnské čtvrti Židenice

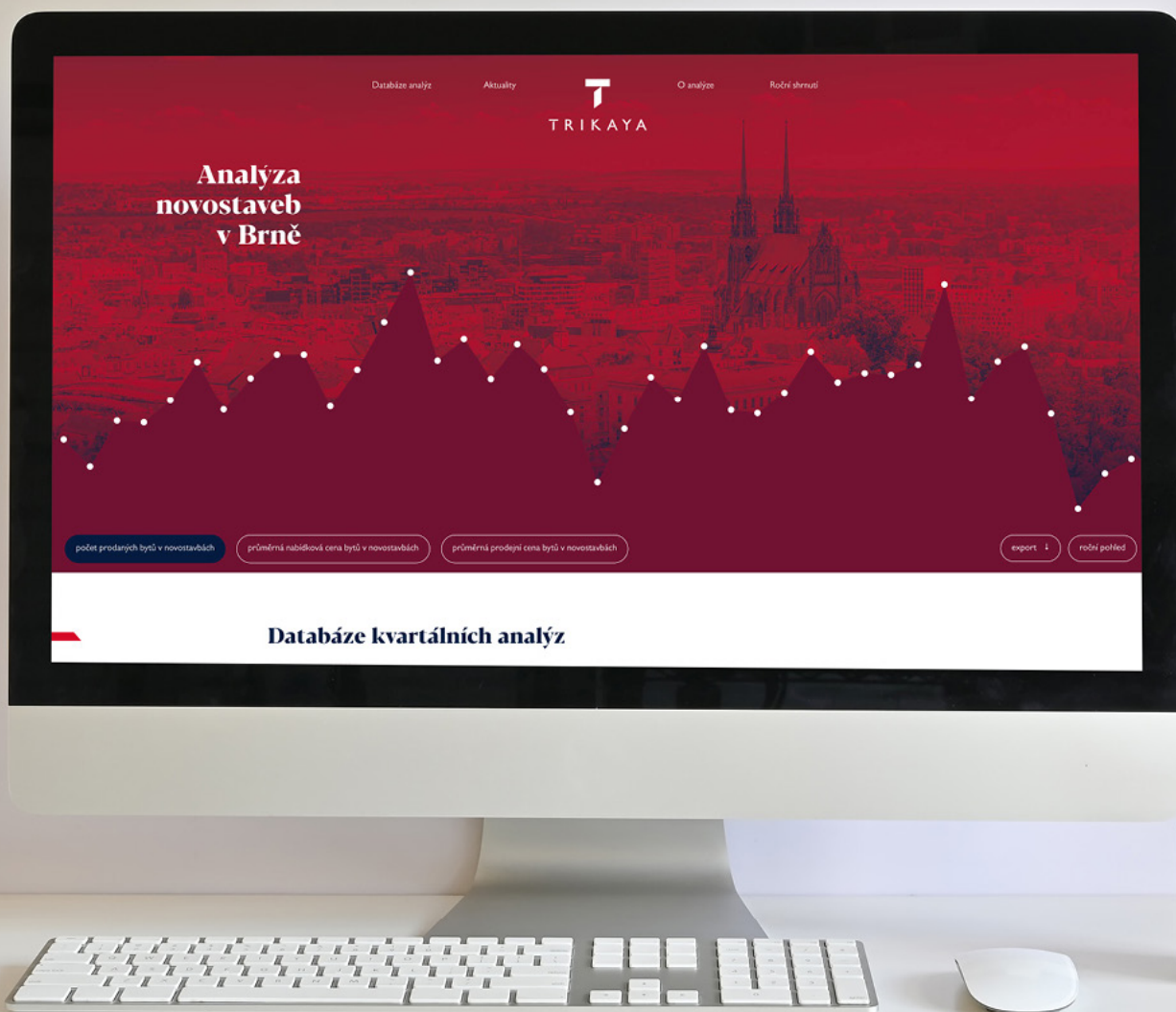




## DALŠÍ DATA Z BRNĚNSKÉHO TRHU NOVOSTAVEB NALEZNETE NA SPECIÁLNÍM WEBU



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