



TRIKAYA

Kvartální analýza



22. 4. 2026



Cena nových bytů v Brně poprvé překročila 150 tisíc za metr čtvereční. Nabídka je nejvyšší za posledních několik let

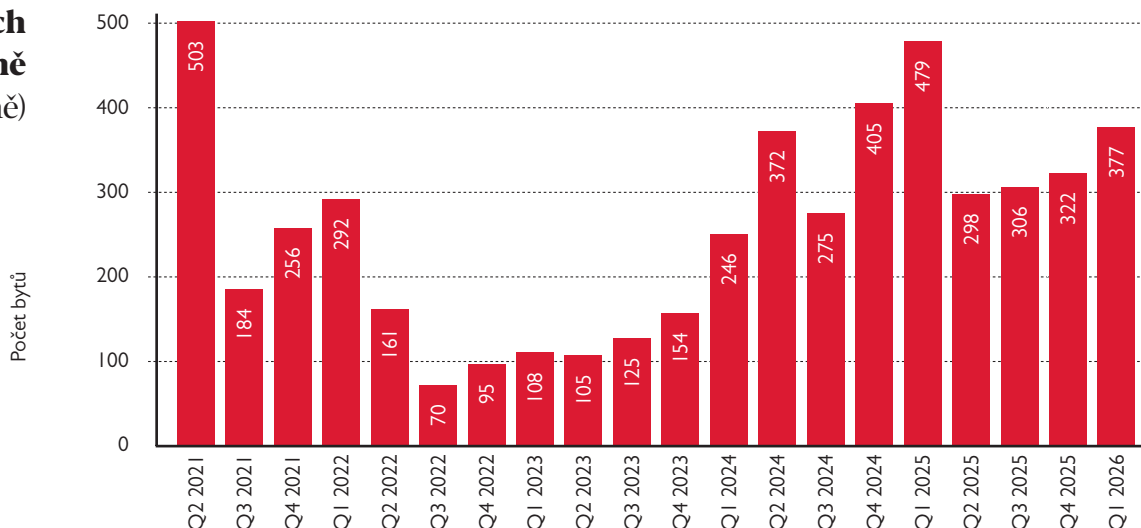
Brněnský trh s novými byty vstoupil do roku 2026 s pokračující silnou poptávkou. V prvním čtvrtletí se prodalo celkem 377 novostaveb, meziročně méně než v rekordním začátku roku 2025, ale více než v kterémkoli z předchozích tří čtvrtletí. Průměrná nabídková cena meziročně vzrostla o více než 14 procent a poprvé v historii brněnského trhu překročila hranici 150 tisíc korun za metr čtvereční. Zároveň se výrazně rozšířila nabídka volných bytů, která na konci března dosáhla téměř 1 887 jednotek, nejvíce za několik posledních let.

D

Do dalšího vývoje trhu však vstupuje nový faktor nejistoty v podobě eskalace konfliktu na Blízkém východě, která se již začíná promítat do ceny peněz na finančních trzích a do podmínek hypotečního financování. Vyplyvá to z aktuální analýzy společnosti Trikaya.

„Trh s novostavbami v Brně si udržuje silnou dynamiku, ale vstupujeme do období, které bude formovat více vnějších vlivů. Růst nabídky dává kupujícím větší prostor pro výběr, zároveň se ale mění podmínky financování. Kombinace těchto faktorů bude klíčová pro další směřování trhu,“ uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya, která brněnský rezidenční trh analyzuje od roku 2013.

Počet prodaných novostaveb v Brně (kvartálně)





Prodeje zůstávají nad dlouhodobým průměrem

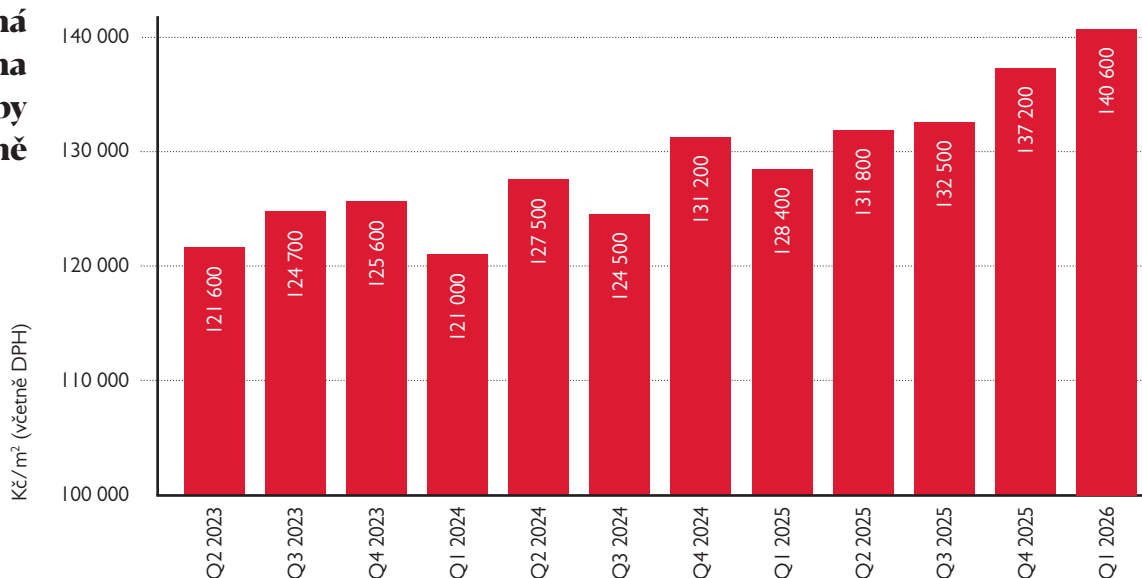
Od ledna do března se v Brně prodalo celkem 377 bytů v novostavbách. V meziročním srovnání s prvním čtvrtletím roku 2025, které bylo třetím nejuspěšnějším kvartálem v historii sledování trhu, představuje tento výsledek pokles o zhruba pětinu. Podstatné však je, že letošní první čtvrtletí překonalo výsledky všech tří předchozích kvartálů roku 2025. Prodejní dynamika v průběhu prvního čtvrtletí gradovala. Zatímco v lednu se prodalo 103 bytů a v únoru 112, březnový výsledek 162 prodaných jednotek byl téměř o polovinu vyšší než únorový. Březnové oživení naznačuje, že zájem kupujících se po tradičně pomalejším začátku roku opět zvedl. Nelze přitom vyloučit, že část březnové aktivity ovlivnilo i avizované zpřísnění podmínek pro investiční hypotéky od dubna 2026, které mohlo některé investory motivovat k rychlejšímu rozhodnutí.

„Do jisté míry jde o efekt mimořádně vysoké základny z počátku loňského roku. Od loňského druhého čtvrtletí lze pozorovat mezičtvrtletně růst počtu prodaných nových bytů a tento růst pokračoval i v 1. čtvrtletí 2026, a to dokonce i v jednotlivých měsících tohoto čtvrtletí,“ vysvětluje ekonom Michal Skořepa.

Prodané byty podle dispozic (1. čtvrtletí 2026)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	34,2 m ²	119	150 705 Kč
2+kk	55,5 m ²	151	137 086 Kč
3+kk	78,8 m ²	81	135 202 Kč
4+kk a více	107,0 m ²	25	148 628 Kč

Průměrná prodejní cena za m² novostavby v Brně





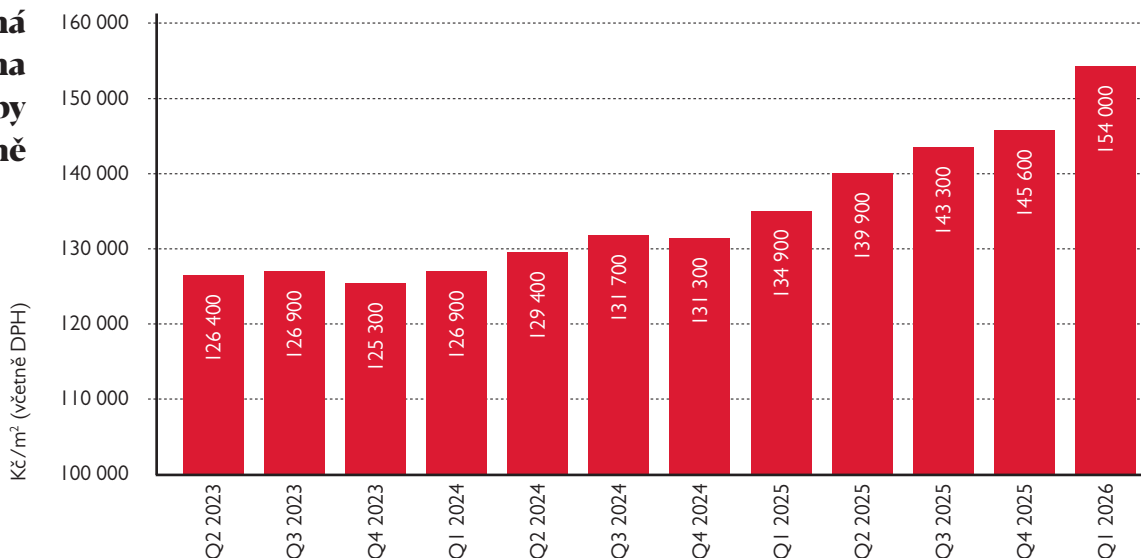
Nabídková cena poprvé překročila 150 tisíc korun za metr čtvereční

Cenový růst na brněnském trhu s novostavbami pokračuje i v roce 2026. Průměrná nabídková cena dosáhla v prvním čtvrtletí 154 000 Kč za metr čtvereční, čímž poprvé v historii brněnského trhu překonala hranici 150 tisíc korun. Meziročně se jedná o nárůst o více než 14 procent z loňských 134 900 Kč. Ve srovnání s posledním čtvrtletím roku 2025, kdy se prosincová nabídková cena pohybovala na úrovni 145 600 Kč za metr, jde o mezikvartální posun o zhruba osm procent.

Průměrná prodejní cena, tedy cena pouze u jednotek, které v daném čtvrtletí skutečně našly svého kupce, činila 140 600 Kč za metr čtvereční. Meziročně se jedná o nárůst o necelých deset procent z loňských 128 400 Kč. „Co se týče meziročního růstu prodejních cen nových bytů, brněnská data po celý loňský rok kolísala kolem 5 procent, to znamená zřetelně pod spíše zhruba desetiprocentními růsty indikovanými Českou bankovní asociací pro celou republiku. První kvartál letošního roku nicméně přinesl změnu: k 10 procentům se zvýšil cenový růst i v Brně,“ komentuje vývoj prodejních cen ekonom Michal Skořepa.

Cenový meziroční růst se zvýšil k 10 procentům i v Brně

Průměrná nabídková cena za m² novostavby v Brně





Nabídka volných bytů vzrostla na nejvyšší úroveň za několik let

Jedním z nejvýraznějších posunů na brněnském trhu s novostavbami je rozšíření dostupné nabídky. Na konci března 2026 bylo v prodeji celkem 1 887 bytů, což je o 60 procent více než ve stejném období loňského roku, kdy bylo v nabídce pouhých 1 179 jednotek. Jedná se o nejvyšší počet volných nových bytů na brněnském trhu za několik posledních let.

Nárůst nabídky je výsledkem postupného dokončování rozestavěných projektů, uvádění nových etap do prodeje i uvedení zcela nových developerských projektů na trh. Při současném prodejním tempu odpovídá aktuální zásoba zhruba patnáctiměsíční spotřebě trhu, což je výrazný posun oproti situaci na konci roku 2024, kdy by při tehdejším tempu prodeje mohla být celá nabídka vyčerpána přibližně za dvanáct měsíců.

Nabídka volných bytů v Brně se meziročně zvýšila o 60 %

Struktura prodejů potvrzuje dominanci menších dispozic

Struktura prodejů v prvním čtvrtletí roku 2026 odpovídá dlouhodobým preferencím brněnských kupujících. Nejvíce jednotek se prodalo v dispozici 2+kk, konkrétně 151 bytů, což představuje 40 procent všech transakcí. Druhou nejprodávanější dispozicí byly byty 1+kk se 119 prodanými jednotkami (32 procent). Třípokojové byty 3+kk zaznamenaly 81 prodejů (21 procent), zatímco větší byty 4+kk zůstávají menšinovým segmentem s 25 prodanými jednotkami.

Cenová struktura zůstává v souladu s dlouhodobými trendy. Nejvyšších cen za metr čtvereční dosahují právě menší byty, zejména dispozice 1+kk, kde se cena pohybuje nad hranicí 150 tisíc korun za metr čtvereční. U větších dispozic je čtvereční metr tradičně dostupnější a cena se pohybuje v rozmezí přibližně 135 až 149 tisíc korun.

Za zmínku stojí posun ve struktuře prodejů oproti předchozím obdobím. Zatímco v posledním čtvrtletí roku 2024 tvořily jednopokojové byty téměř polovinu všech prodejů, v prvním čtvrtletí 2025 se jejich podíl snížil na 42 procent a nyní dále klesl na 32 procent. Naopak podíl dvoupokojových bytů výrazně posílil. Tento posun může odrážet jak širší nabídku dvoupokojových jednotek v nových projektech, tak poptávku domácností, které kromě investičního motivu hledají i reálné bydlení.



Nejvíce bytů (78) se prodalo v městské části Brno-střed

**Počet prodaných
novostaveb
dle lokality
(1. čtvrtletí 2026)**





Výhled v podobě silné nabídky ale i nových nejistot

Vstup do roku 2026 přináší na brněnský rezidenční trh novou dynamiku. Po dvou nadprůměrně silných letech, kdy poptávka výrazně převyšovala nabídku a ceny strmě rostly, nabízí trh kupujícím příznivější podmínky – širší výběr, delší čas na rozhodnutí a větší prostor pro porovnání projektů.

Z dlouhodobého pohledu přitom fundamenty brněnského trhu zůstávají beze změny. Omezená kapacita stavebního řízení, rostoucí vstupní náklady výstavby i přetrvávající strukturální deficit bytů v moravské metropoli nadále vytvářejí podmínky pro růst cen.

Do dalšího vývoje však vstupuje nový faktor nejistoty. Eskalace konfliktu na Blízkém východě, zejména americko-izraelské úderů na Írán z přelomu února a března, se promítla do prudkého nárůstu úrokových swapů na finančních trzích. Pětiletý swap, který se přímo odráží v ceně hypotečních úvěrů, zdrazil za poslední měsíc o téměř 80 bazických bodů. První banky již přistoupily ke zvýšení hypotečních sazeb a další avizují, že budou následovat. Hypoteční sazby, které se na začátku roku stabilizovaly v pásmu kolem čtyř až pěti procent, tak mohou v následujících měsících vzrůst o další desetiny až půl procentního bodu.

Vedle toho od 1. dubna 2026 vstupuje v platnost doporučení ČNB pro zpřísnění podmínek investičních hypoték. Banky budou u nákupu třetí a další obytné nemovitosti nebo při financování nemovitosti za účelem pronájmu vyžadovat maximální LTV 70 procent a maximální DTI sedminásobek ročního příjmu žadatele. Většina velkých bank již avizovala, že doporučení uplatní, některé tak učinily ještě před oficiálním datem. Investiční hypotéky tvoří podle dostupných dat bank přibližně devět procent nově poskytnutých hypoték, a samotné opatření by tedy nemělo trh zásadně zasáhnout. Může ale ovlivnit rozhodování části investičních kupujících, kteří tvoří nezanedbatelnou složku poptávky po nových bytech. To potvrzuje i Michal Skořepa: *„Vzhledem ke zpřísnění pravidel ČNB pro hypotéky, byt' jen pro ty doprovázející nákup bytu na investici, od letošního dubna by ovšem nemělo být velkým překvapením, pokud nyní v počtu prodaných bytů nastane pokles i mezičtvrtletně. Trh s hypotékami i s byty tak na nějakou dobu může zažít mírné ochlazení.“*

Do dat za první čtvrtletí se tyto změny ještě výrazněji nepropsaly. Březnový nárůst prodejů naopak naznačuje, že poptávka zůstávala silná. Jejich plný efekt se však může projevit v průběhu druhého a třetího kvartálu 2026.

„Brněnský trh s novostavbami je v dobré kondici, ale nedělejme si iluze, že vnější prostředí nemůže situaci změnit. Geopolitické napětí a jeho dopad na cenu peněz jsou reálným faktorem, který bude spoluurčovat tempo prodejů i cenový vývoj v nadcházejících měsících. Pro kupující, kteří v předchozích dvou letech na koupi nedosáhli nebo ji odkládali kvůli omezenému výběru, je aktuální situace stále příznivá – nabídka je široká a ceny nemusí v dalších měsících růst tak rychlým tempem. Kdo ale zvažuje nákup, neměl by zapomínat, že nabídková cena za metr čtvereční za pouhé dva roky vzrostla o téměř třicet tisíc korun. Dlouhodobý cenový trend je jasný a každé další čekání se historicky ukazuje jako dražší varianta,“ uzavírá Lamka.

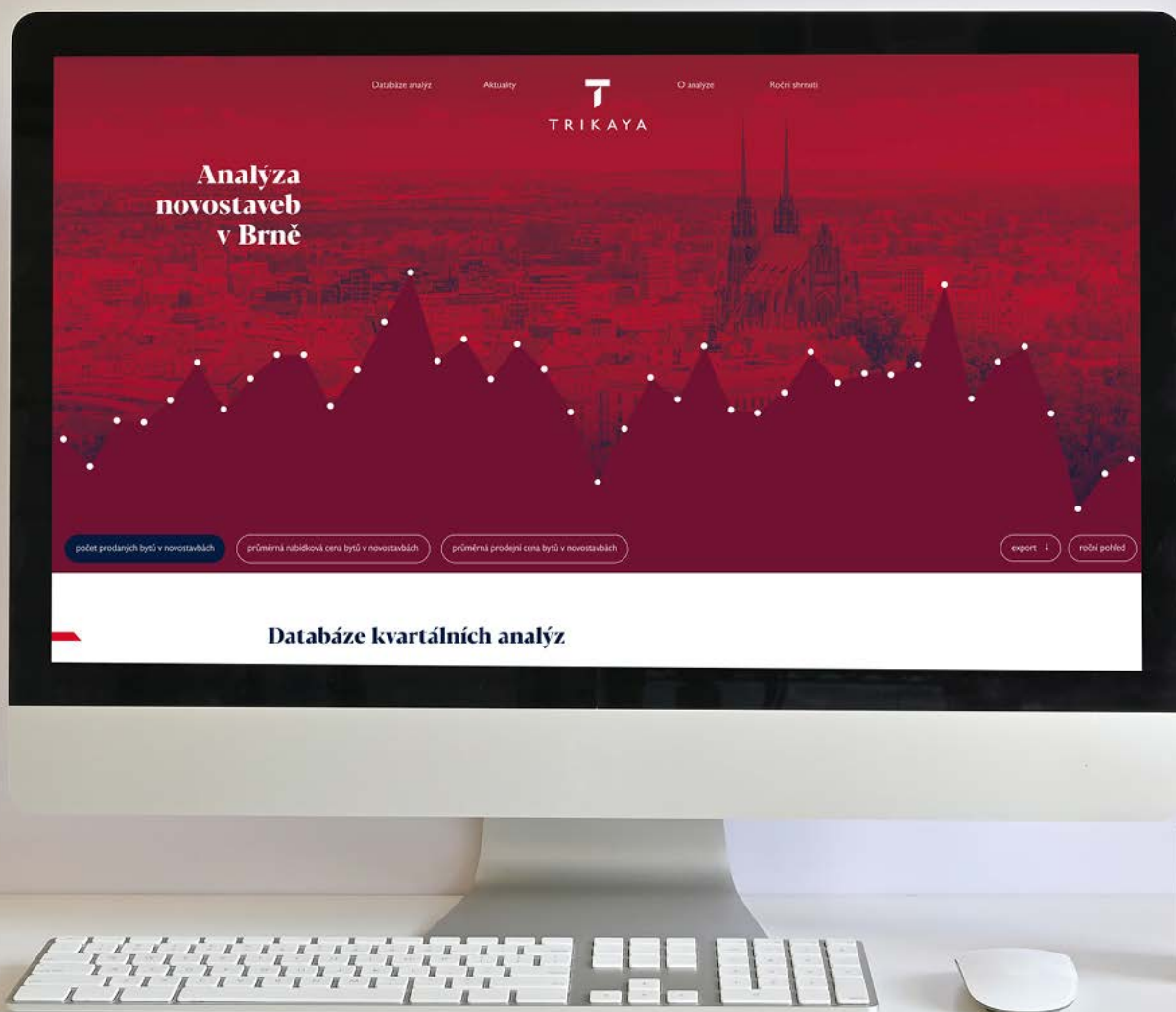
Zpřísnění podmínek investičních hypoték od 1. 4. 2026



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 specifik. 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 proto 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.

Od roku 2026 spolupracuje společnost Trikaya na zpracování dat se společností BuiltMind.

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 kromě realizací rezidenční výstavby provozuje také brněnské obchodní centrum Futurum, které v roce 2021 úspěšně zrekonstruovala. 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