



TRIKAYA

Kvartální analýza



16. 1. 2024



V Brně se loni prodalo nejméně nových bytů za uplynulých deset let. V posledním čtvrtletí ale prodeje výrazně vzrostly

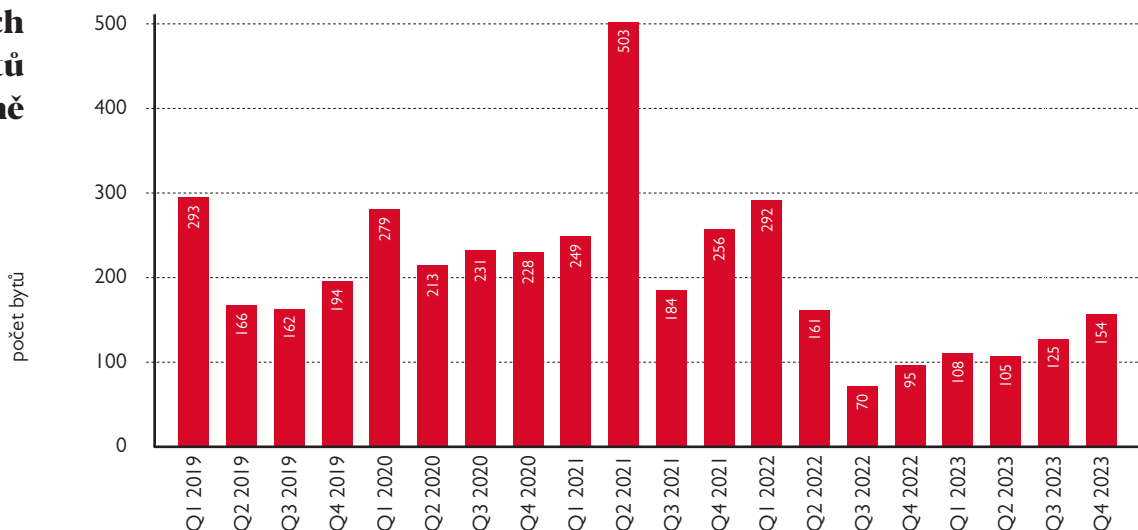
Brno – Během závěrečných tří měsíců roku 2023 našlo své kupce celkem 154 brněnských novostaveb. Ačkoliv se z pohledu prodejů jednalo o nejúspěšnější loňský kvartál, který v meziročním srovnání zaznamenal více než 60% nárůst, nestačila oživující se poptávka dorovnat pomalejší start roku. Z dat společnosti **Trikaya** vyplývá, že se za celý rok 2023 v moravské metropoli prodalo méně než 500 nových bytů. Průměrná cena za metr čtvereční bytu se nadále drží v rozmezí 125 až 127 tisíc korun.

R

realitní trh má za sebou velmi náročný rok. Vysoké úrokové sazby měly za následek prodražení výstavby i zhoršení dostupnosti hypoték pro zájemce o bydlení. Prodeje nových bytů v Brně se ve čtvrtém kvartálu dostaly na zhruba 70 % toho, co se dá považovat za dlouhodobý průměr trhu. Slabší první pololetí spojené s nejistotou a drahým financováním se však promítlo do výsledků za celý rok 2023. V tom se prodalo 492 novostaveb, nejméně od roku 2013, kdy jsme začali pravidelně monitorovat brněnský realitní trh,“ uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.

Během čtvrtého kvartálu 2023 zmizelo z nabídky brněnských novostaveb necelých 200 bytů, z čehož potvrzené prodeje tvoří 154 případů. V mezikvartálním srovnání se jedná o 23% nárůst oproti třetímu čtvrtletí, ve kterém se prodalo 125 bytů. Meziročně si poslední loňské čtvrtletí přilepšilo o 62 % a při srovnání s dlouhodobým průměrem od poloviny roku 2022, kdy se naplno projevil dopad ruské invaze na Ukrajinu a související ekonomická krize, vzrostl čtvrtý kvartál o 53 %.

Počet prodaných nových bytů v Brně



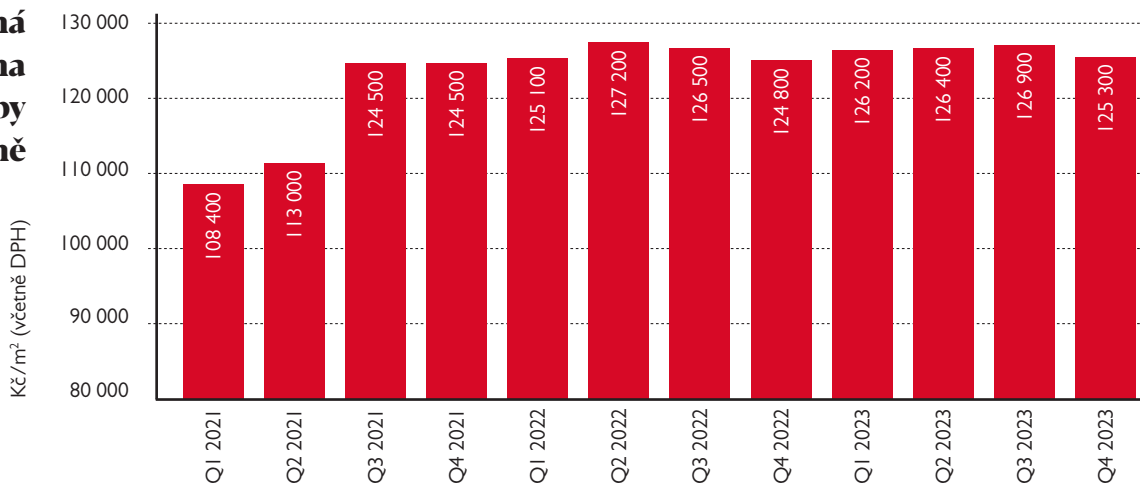


Ceny novostaveb stagnují dva roky v kuse

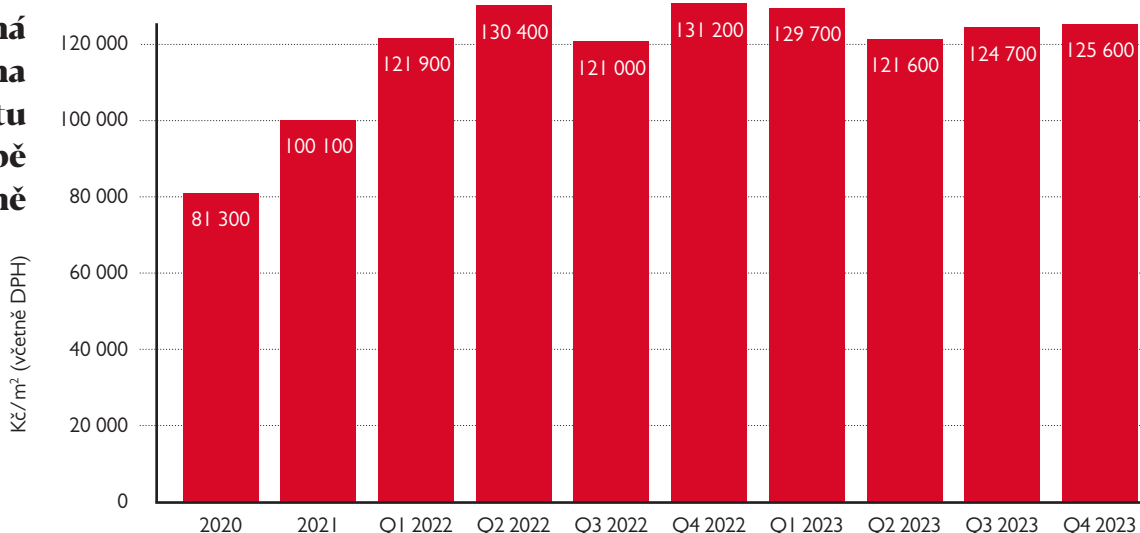
Průměrná nabídková cena za metr čtvereční brněnské novostavby mezikvartálně nepatrně klesla, konkrétně o 1,3 % ze 126 900 Kč na 125 300 Kč. Jedná se tak o zanedbatelnou změnu, neboť průměrné ceny bytů se pohybují v rozmezí zhruba 125 000 Kč až 127 000 Kč již dva roky. „Nejlevnější byty bylo možné v nabídce nalézt během listopadu a prosince, kdy řada developerů do svých ceníků již promítla nadcházející snížení DPH na nové byty z původních 15 na 12 %,” upřesňuje Lamka.

Naopak průměrná prodejní cena mezikvartálně mírně vzrostla ze 124 700 na 125 600 Kč za metr čtvereční. Cena prodaného bytu v Brně se v posledním čtvrtletí držela v průměru okolo 6,8 milionu korun, o něco méně, než byl sedmimilionový průměr v období od července do září. Nejdráže na metr čtvereční vycházely jednopokojové byty, u kterých průměrná prodejní cena za metr překročila 131 000 korun.

Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně



Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně





„Na konci loňského roku se v Brně prodávaly nejvíce jednotky o velikosti 1+kk, s malým odstupem následované dříve nevyhledávanějšími 2+kk. U dvoupokojových bytů, kde cena za metr čtvereční vycházela nejvýhodněji, stál průměrný byt s 54 metry čtverečními necelých šest a půl milionu korun,“ vysvětluje Lamka.

Průměrný nový brněnský byt s dispozicí 2+kk vyjde na 6,5 milionu korun

Prodané byty podle dispozic (4. čtvrtletí 2023)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	35,00 m ²	52	131 043 Kč
2+kk	53,68 m ²	50	119 611 Kč
3+kk	77,75 m ²	41	124 440 Kč
4+kk	101,32 m ²	11	126 574 Kč

Průměrná prodejní cena za m² bytu v novostavbě v Brně (4. čtvrtletí 2023)

Průměrná cena za m ² (včetně DPH)	
10/2023	121 128 Kč
11/2023	125 333 Kč
12/2023	130 394 Kč
4. čtvrtletí 2023	125 641 Kč



Nabídka novostaveb na historických maximech

I přes to, že během posledního čtvrtletí developeři do nabídky uvolnili méně jednotek, než kolik se jich za stejné období prodalo, mohou si zájemci nadále vybírat z bezmála dvou tisíc nových bytů v desítkách projektů. Díky nadprůměrnému třetímu čtvrtletí, během kterého se ceny rozšířily o více než 700 novostaveb, je nabídka nadále na rekordních číslech.

Jakmile se však vrátí zájemci, kteří koupi bytu odkládali z důvodu drahého financování, situace na trhu se může velmi rychle změnit. To potvrzuje i Vít Hradil, hlavní ekonom společnosti Cyrrus: „Pod povrchem již začíná probublávat silnější nákupní aktivita. Průměrná sazba nových hypotečních úvěrů pokračuje v poklesu, když v prosinci 2023 dosáhla hodnoty 5,65 %. To je na tuzemské poměry sice nadále spíše vysoko, ovšem oproti vrcholu 6,00 %, dosaženého v prosinci 2022, se již jedná o zřetelné snížení.“ Podle Hradila dochází též k postupnému růstu reálných mezd, a tedy i rostoucí schopnosti domácností utráčet.

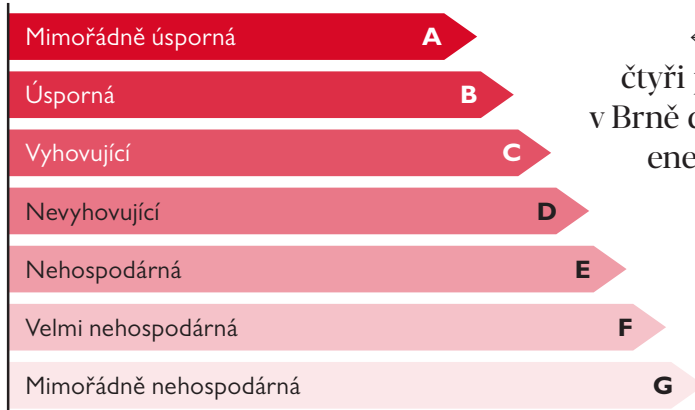
Počet nabízených jednotek v Brně (4. čtvrtletí 2023)

10/2023	1 931
11/2023	1 984
12/2023	1 908

Zájemci si mohou aktuálně vybírat z bezmála dvou tisíc bytů

Z 39 projektů, které mají uvedenou energetickou třídu, tvoří většinu budovy s náročností třídy B. Je jich celkem 28.

Průkaz energetické náročnosti budovy



← Pouze čtyři projekty v Brně dosahují energetické třídy A

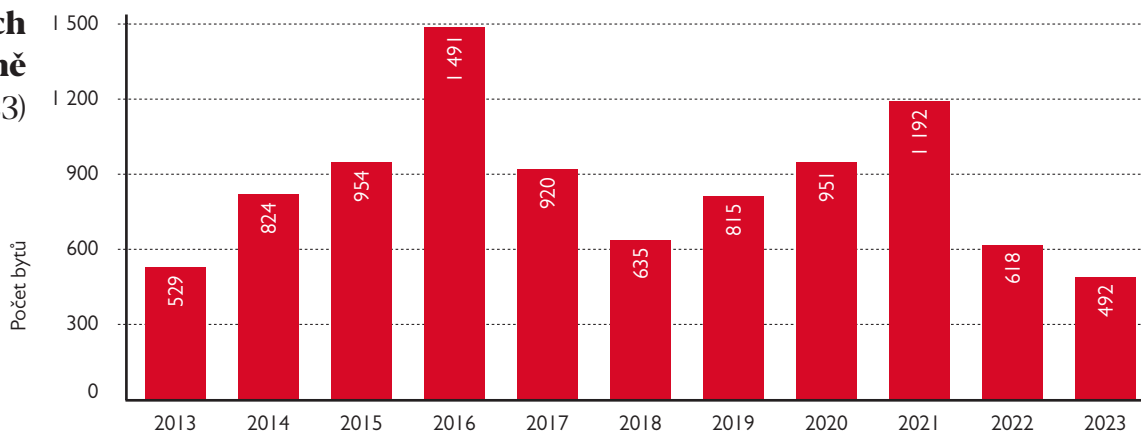


Jaký byl rok 2023 a co nás čeká letos

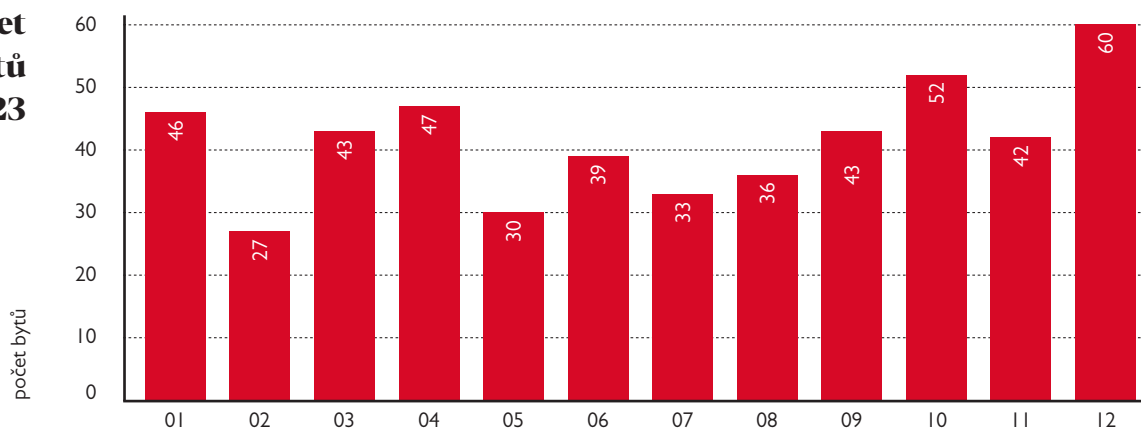
Od roku 2013, od kterého společnost Trikaya pravidelně zpracovává kvartální analýzy brněnského nemovitostního trhu, zaznamenal rok 2023 vůbec nejmenší objem prodaných novostaveb. Oproti roku 2022, kdy se prodalo 618 bytů, je to 20% pokles. A při srovnání s velmi úspěšným rokem 2021 s 1192 prodanými byty dosahuje loňský útlum dokonce 59 %. Statistiky z roku 2022, kdy trh zpomalil nejvíce, však držely nad vodou především prodeje v prvním čtvrtletí. Jen během ledna se tehdy prodalo 188 bytů, více než za celou druhou polovinu roku dohromady. Pokud bychom tedy srovnali pouze druhé pololetí v letech 2022 a 2023, byl na tom loňský rok naopak o 61 % lépe.

S ohledem na současný vývoj lze soudit, že prodejů bude přibývat i nadále. To bude vytvářet tlak na ceny nových bytů, které s největší pravděpodobností již neklesnou, ale naopak mohou v příštích měsících začít opět pozvolna růst. „Z našeho pohledu potřeba nových bytů sílí, poptávka je pouze odložená z důvodů problematického financování a nejistoty kupujících. V dalším období se na brněnském trhu prosadí především ty projekty, které budou schopny za dostupnou cenu nabídnout kvalitní a energeticky úsporné bydlení v atraktivních lokalitách,“ popisuje Lamka.

Počet prodaných bytů v Brně (2013–2023)



Počet prodaných bytů v roce 2023

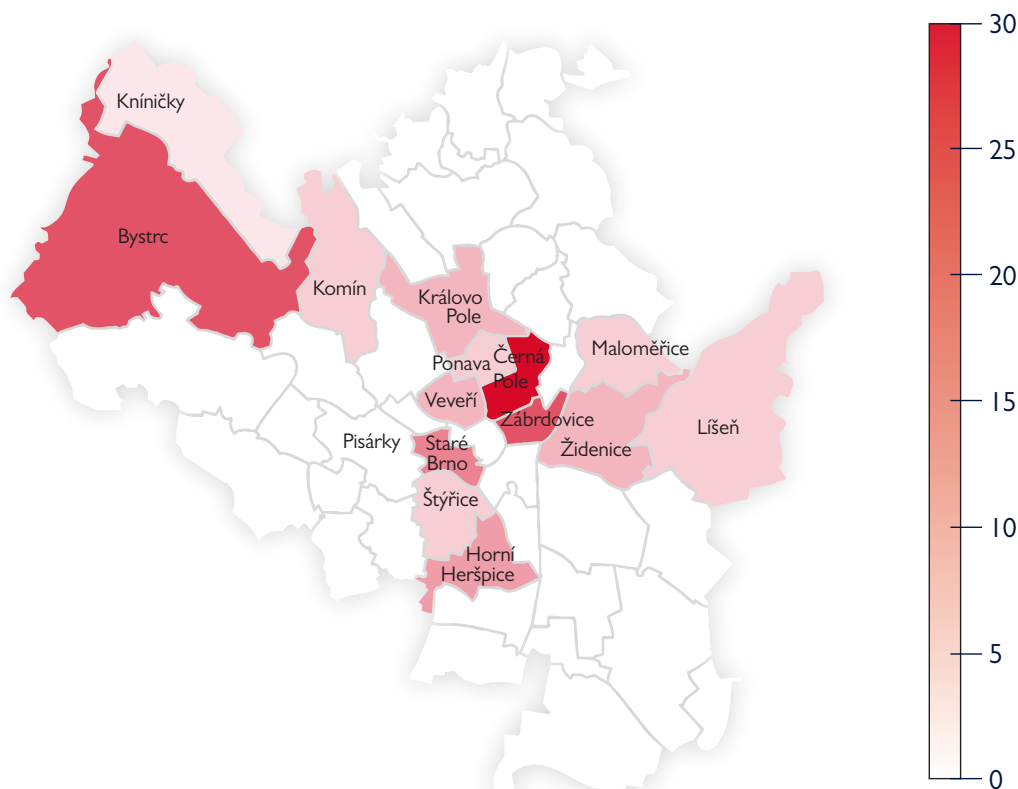




Jak předpokládá ekonom Hradil, k většímu oživení trhu by mělo dojít už během prvního čtvrtletí roku 2024, kdy tuzemská inflace poklesne do okolí tří procent. „Vzhledem k očekávanému meziročnímu růstu nominálních mezd okolo 6 % to bude znamenat solidní reálné zbohatnutí domácností. Po delší době snesitelná hodnota inflace by jim navíc měla vrátit ztracenou víru v lepší zítřky, což je pro nákup bydlení klíčový faktor. V neposlední řadě to bude znamenat definitivní zelenou pro Českou národní banku, že může pokračovat v započatém procesu snižování sazeb. Očekáváme tedy obrat v trendu a zahájení nového cyklu růstu cen,“ uzavírá Hradil.

Zájem o nové byty sílí, trh ovlivní výše úrokových sazeb

Počet prodaných bytů v Brně dle lokality
(4. čtvrtletí 2023)

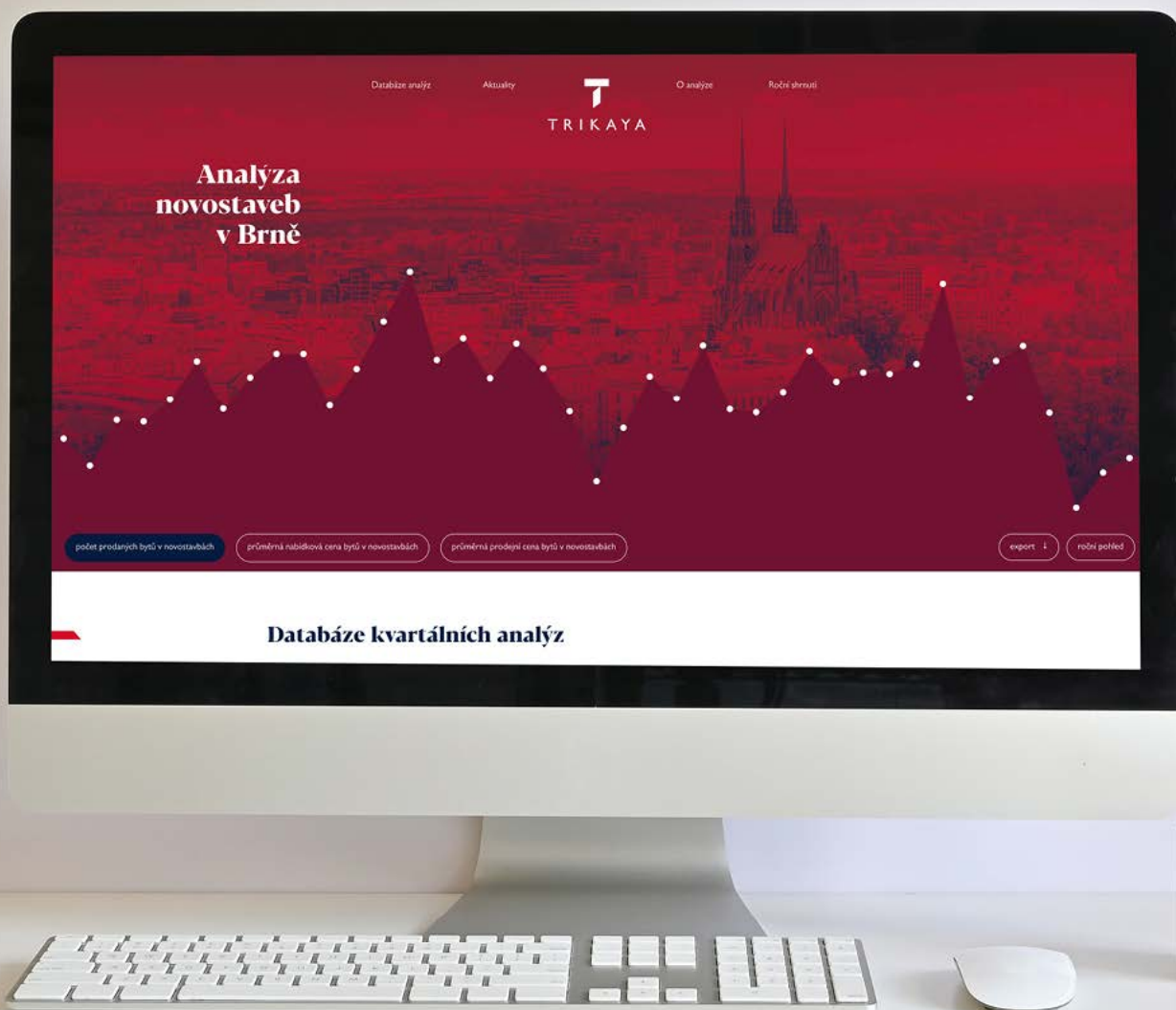




DALŠÍ DATA Z BRNĚNSKÉHO TRHU NOVOSTAVEB NALEZNETE NA SPECIÁLNÍM WEBU



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