



TRIKAYA

Kvartální analýza



4. 10. 2022



Brněnský trh novostaveb ochladl, prodalo se nejméně bytů za dekádu

Prodeje bytů v Brně se ve třetím čtvrtletí roku 2022 propadly na historické minimum. Potvrdil se tak trend, který naznačil již druhý kvartál. Z dat společnosti **Trikaya** vyplývá, že 70 prodaných nových jednotek je vůbec nejméně od roku 2013. Výrazný propad zájmu o byty se projevil i v jejich cenách. Zatímco v minulém čtvrtletí ještě průměrná cena za metr čtvereční dosáhla nového maxima, mezi červencem a zářím poklesla na 126 500 Kč.

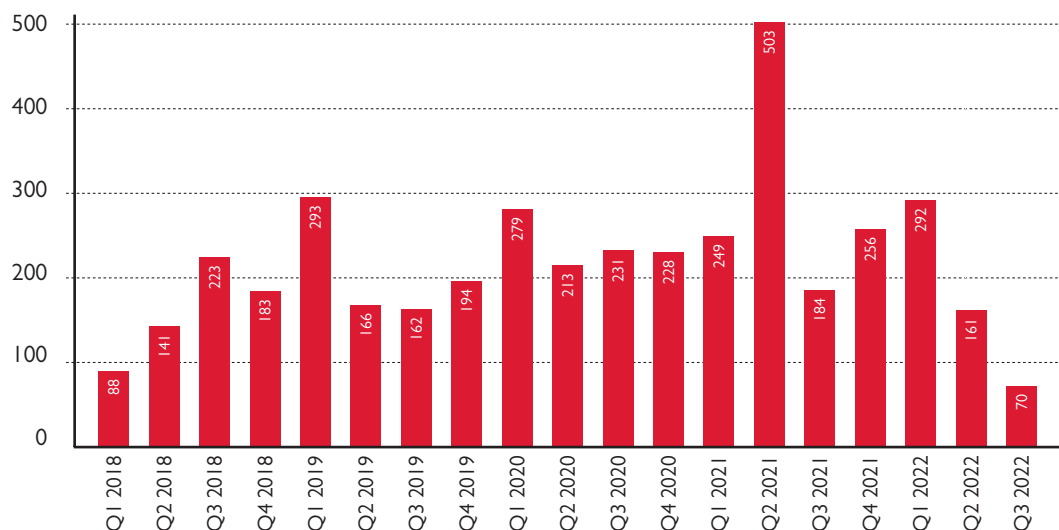


„Ve srovnání s minulým sledovaným obdobím se v Brně prodala ani ne polovina jednotek. Prodeje tak klesly nejen pod hodnoty slabého začátku roku 2018, ale jsou vůbec nejnižší za necelou uplynulou dekádu, co trh monitorujeme,“ říká Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti.

Nezájem kupujících se projevil na cenách

Průměrná nabídková cena bytů v brněnských novostavbách poprvé od začátku roku 2018 poklesla. Byty v nabídce ve třetím čtvrtletí stály 126 500 Kč za metr čtvereční, mezikvartálně tedy zlevnily o 700 Kč. Ještě ztatečnější je pak změna u prodaných jednotek. U těch se průměr dostal dokonce pod hodnotu metru čtverečního ze začátku roku 2022. Zatímco v období dubna až června se cena novostaveb vyšplhala přes hranici 130 tisíc, za uplynulé tři měsíce se vrátila těsně pod 121 tisíc.

Prodeje nových bytů v Brně



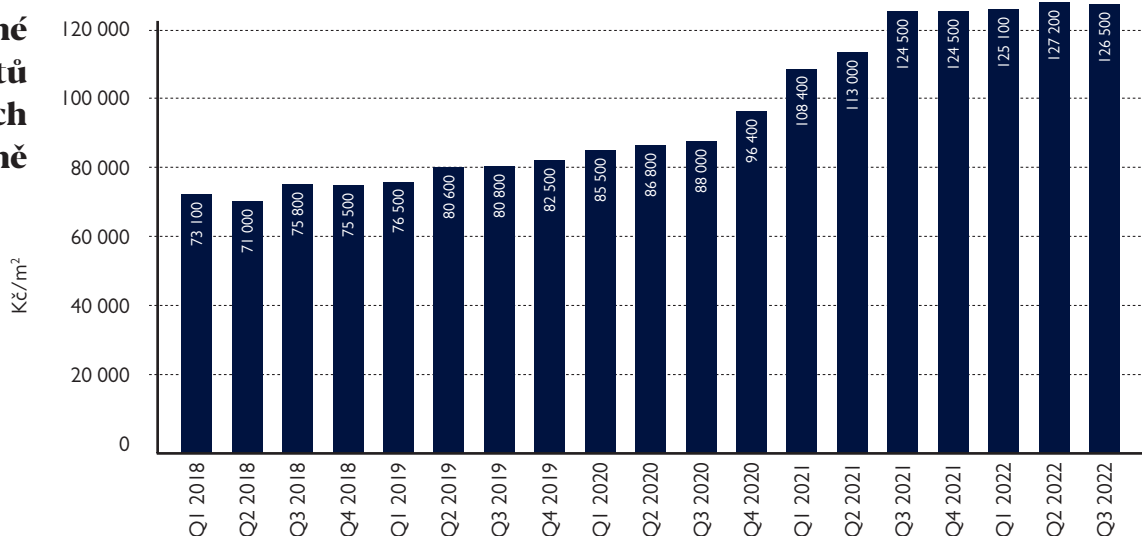


„Jak bylo patrné už začátkem léta, trh skutečně prochází znatelným ochlazením. Kvůli rostoucí inflaci a zejména z důvodu zvýšení nákladů na bydlení je citelná opatrnost kupujících. A to platí nejen pro koncové zákazníky, ale také investory. Předpokládáme, že tento vývoj bude letos ještě pokračovat. Pokles prodejů v závěru roku, který naše analýza poslední roky ukazuje, bude za současné situace pravděpodobně ještě výraznější,“ upozornil Lamka.

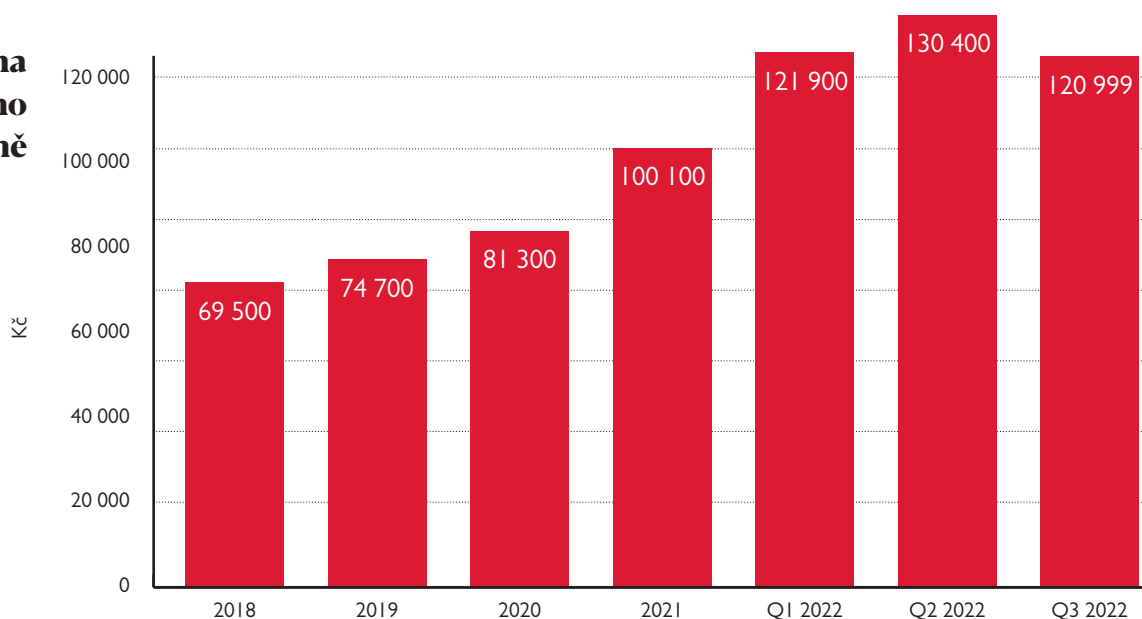
Vývoj cen za metr čtvereční byl navíc oproti tomu, na co byl trh zvyklý, sestupný i v průběhu kvartálu. Červencový průměr 127 581 Kč doplnil srpen s cenou 122 018 Kč. Nejhlubší propad za posledních několik let následně zaznamenalo září, kdy se byty prodaly v průměru jen za 112 983 Kč za metr čtvereční.

**Pokles
prodejů bude
v závěru roku
za současné
situace asi ještě
výraznější.**

Vývoj průměrné ceny bytů v novostavbách v Brně



Průměrná cena za m² prodaného bytu v Brně



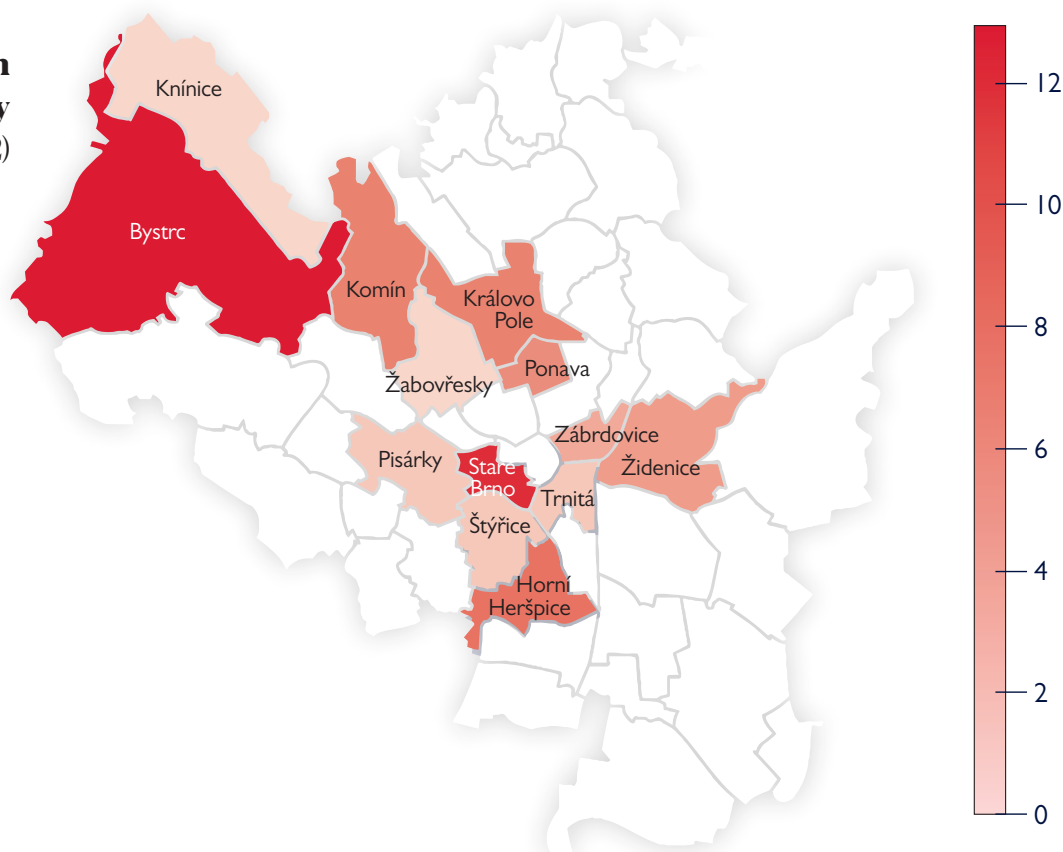


Hlavní ekonom společnosti Cyrrus Vít Hradil upozorňuje také na historický propad důvěry v ekonomiku mezi spotřebiteli. „Aktuálně je vůbec nejnižší podíl spotřebitelů, kteří dnešní situaci považují za výhodnou pro realizaci větších nákupů. Nadále přitom platí, že se Česká republika řadí na špici evropských států v poměru cen nemovitostí k příjmům domácností, a právě jejich ekonomická situace tak má na poptávku významný dopad,“ komentuje Hradil.

Prodeje v tradičních čtvrtích se zastavily

K začátku září bylo v nabídce brněnského trhu novostaveb 1 233 bytů. Nejvíce jednotek aktuálně stále najdeme ve vyhledávaných čtvrtích Zábřovice a Královo Pole, které prodeje tradičně táhly, a také v Komíně. Prodeje za třetí kvartál jsou oproti tomu překvapením. Nejvíce jednotek našlo kupce v Bystrci, kde se prodalo 13 nových bytů, a také ve čtvrti Staré Brno. Samotné centrum moravské metropole, Veverí a čtvrť Brno-město naopak po silném druhém čtvrtletí nezaznamenaly prodeje žádné.

Počet prodaných bytů dle lokality (3. čtvrtletí 2022)

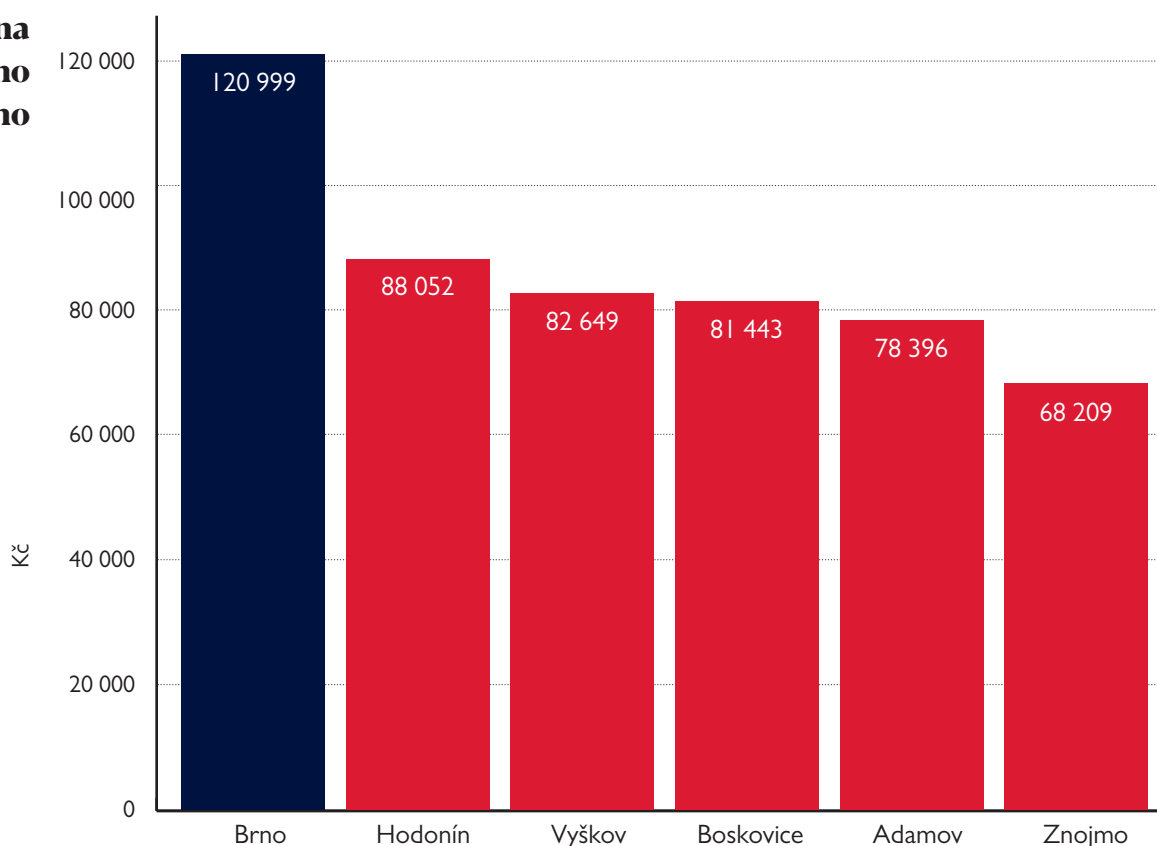




„Bystrc zaujala také v poměru nabídka-poptávka. Z celkového počtu nabízených bytů se prodala hned třetina. Mezitím se například v Zábrdovicích, které mají v nabídce 261 bytů, prodaly pouhé čtyři. V neprospěch lukrativních lokalit, jako jsou právě Zábrdovice či Královo Pole, mluví pochopitelně nacenění tamních projektů. Při srovnání s nejdostupnější městskou částí Tuřany jde až o dvojnásobné ceny,“ dodává Lamka.

Nové byty v Brně-Tuřanech lze v průměru pořídit za částku mírně převyšující 70 tisíc za metr čtvereční. Jedná se o srovnatelnou cenovou hladinu, jaká aktuálně panuje ve Znojmě. Vyšší cenu za metr čtvereční pak mají projekty z dalších větších měst Jihomoravského kraje. Ve srovnání s předešlým čtvrtletím průměrná cena mírně vzrostla v Hodoníně a Vyškově. Vedle toho v Boskovicích a Adamově se nabídka ani ceny nezměnily.

Průměrná cena za m² prodaného bytu mimo Brno





Zlevnily hlavně menší byty, nejvýrazněji 2+kk

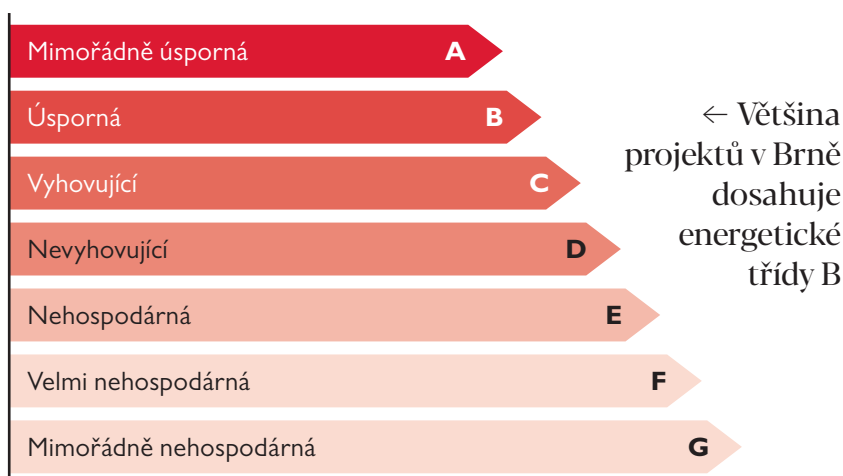
V rámci nízkých celkových prodejů byl opět největší zájem o dispozičně menší jednotky. Průměrná cena bytů 1+kk až 3+kk oproti předchozímu období navíc poklesla. Nejvýraznější propad ceny za metr čtvereční byl patrný u jednotek 2+kk. Ty mezikvartálně zlevnily o bezmála 11 500 Kč. Přestože se jich prodalo nejvíce, šlo stále o méně než polovinu prodejů předchozího období. Nejmenších jednotek 1+kk se mezi červencem a zářím neprodala ani třetina ze 77 prodejů realizovaných za druhý kvartál.

Prodané byty podle dispozic (3. čtvrtletí 2022)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	42,57 m ²	22	128 227 Kč
2+kk	57,58 m ²	24	118 360 Kč
3+kk	77,11 m ²	18	115 589 Kč
4+kk	103,17 m ²	6	122 220 Kč

Co se týká udržitelnosti brněnských projektů, stále v nabídce převládají budovy s energetickou náročností třídy B, kterých je 23 z celkové nabídky 33 projektů.

Průkaz energetické náročnosti budovy





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 jednotlivými byty. 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.

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: Filip Hartmann, Ewing s. r. o.,
hartmann@ewing.cz, +420 775 153 111

Trikaya Project Management a.s.,
Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno
info@trikaya.cz, www.trikaya.cz