

TRIKAYA

Kvartální analýza



5. 4. 2022



Růst cen nových bytů v Brně se téměř zastavil, výstavbu táhne Královo Pole

V prvním čtvrtletí roku 2022 se průměrná cena za nový byt v Brně vyšplhala přes 125 tisíc korun za metr čtvereční. Oproti předchozím obdobím se ovšem jedná pouze o drobné navýšení, růst cen se téměř zastavil. Nabídku nových bytů táhnou menší, často investiční jednotky. Z městských částí pak jde nadále o tzv. brněnský Bronx, a především Královo Pole, obě od počátku roku zaznamenaly nejvíce prodejů a nabízí momentálně i nejširší nabídku bytů. Vyplývá to z dat společnosti **Trikaya**, která od roku 2014 publikuje pravidelné analýzy brněnského trhu.



a období letošních prvních tří měsíců došlo u nových bytů pouze k mírnému nárůstu cen, alespoň co se průměrné ceny za metr čtvereční týče. Ceny tak stagnují již třetí kvartál za sebou. „*Díky enormnímu nárůstu cen nových bytů během uplynulého roku, zejména jeho druhé poloviny, jsme svědky relativní stagnace. Zda to ovšem znamená dosažení cenového stropu při prodeji nových bytů v Brně, je nejisté. Na takovéto predikce je ještě brzy a realitu ukážou až čísla z dalších čtvrtletí,*“ říká Dalibor Lamka, předseda představenstva společnosti Trikaya.

Průměrný byt v Brně je aktuálně v nabídce za bezmála 6,8 milionu korun. Při srovnání nabídkové ceny přepočítané na užitnou plochu bytu vidíme, že se vyšplhala na nové maximum 125 tisíc korun, což představuje meziroční nárůst o 15 %. Zatímco v loňském roce se nové byty v Brně prodávaly v průměru za 101 100 korun na metr čtvereční, v prvním čtvrtletí to bylo 121 900 korun. Mimo to, pokud porovnáme údaj s průměrem roku 2020, jde o enormní 50% nárůst.

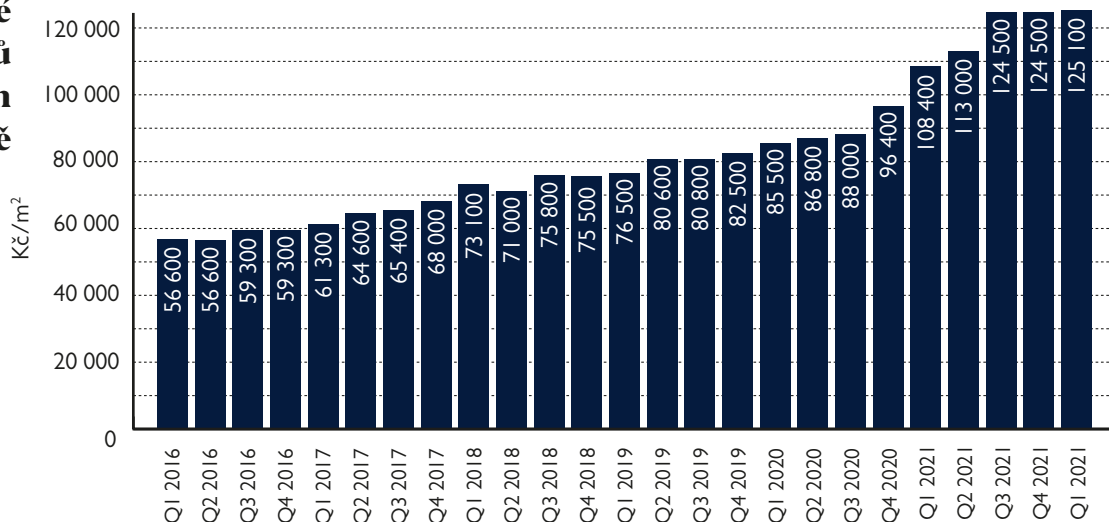
Poptávka je stále silná, navzdory vysokým cenám

Prodeje bytů potvrdily trend silných prvních kvartálů z let 2019 až 2021. S výjimkou rekordního loňského druhého kvartálu, kdy se prodalo 503 jednotek, se tak začátek letošního roku řadí mezi nejvýraznější období. „*První měsíce v roce zpravidla táhne nahoru v počtu prodaných bytů řada realizovaných prodejů z rezervací, které se nashromáždily za rok předchozí. I v letošním roce byl nejsilnějším prodejním měsícem prvního kvartálu leden,*“ vysvětluje Lamka. Celkem se za první tři měsíce roku 2022 prodalo 292 jednotek, tedy o 17 % více v porovnání se stejným obdobím roku minulého. Mezikvartálně šlo pouze o 4,6% nárůst. Podle Lamky počet bytů, které přibýly v nabídce, stále ani zdaleka nedostačuje. „*Situace v Brně je velmi podobná té v Praze.*“

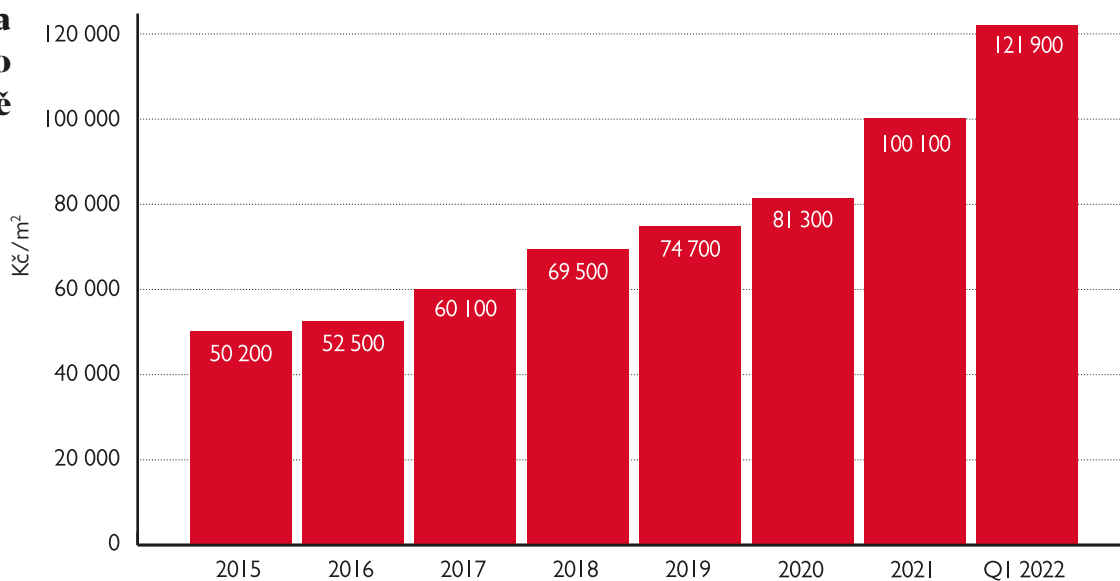
**Situace
v Brně je
velmi
podobná
té v Praze.**



Vývoj průměrné ceny bytů v novostavbách v Brně



Průměrná cena za m² prodaného bytu v Brně



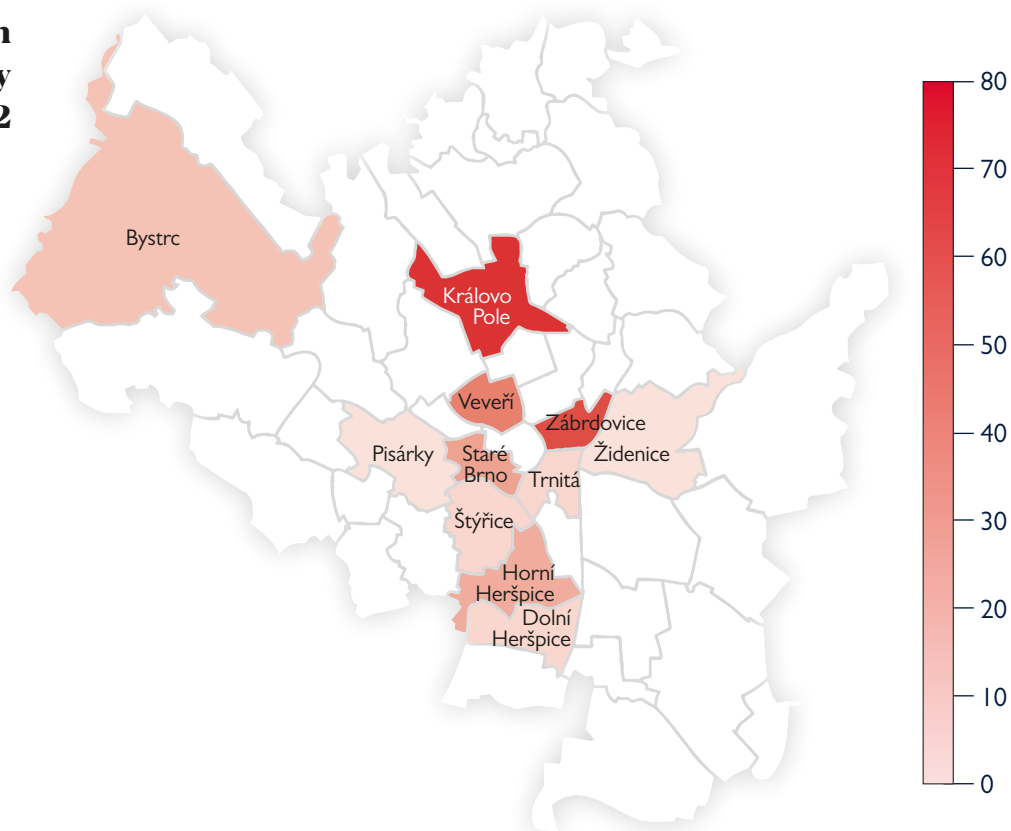
Charakterizuje ji především velký převis poptávky po nových bytech nad nabídkou. Příčiny nízké nabídky jsou veřejnosti známy: extrémně dlouhé povolovací procesy, starý a nevyhovující územní plán," říká.

Na čele výstavby je Královo Pole, pokračující boom drží brněnský Bronx jako druhý

V Brně se od začátku roku v nabídce objevilo 363 nových bytů a ke konci kvartálu jich bylo celkem 1 168, což představuje meziročně mírný nárůst o 10 %. Výstavbu táhne městská část Královo Pole, kde je nabízeno hned několik developerských projektů, např. u Rostislavova náměstí nebo Kollárovy ulice. „Královo Pole patří mezi nevyhledávanější adresy v moravské metropoli, přitom má zároveň stále velký potenciál k rozvoji. Tomu nasvědčuje nejen počet projektů, ale také průměrná cena nových bytů, která je se 128 tisíci za metr čtvereční vyrovnána se samotným centrem města,“ komentuje Dalibor Lamka. V Králově Poli se také ze první čtvrtletí prodalo nejvíce bytů za celý kvartál, a to 78. Následovaly prodeje v tzv. brněnském Bronxu.



Počet prodaných bytů dle lokality 1. čtvrtletí 2022



Prostornější byty prudce zdražily, nejžádanější jsou stále 2+kk

Přes tři čtvrtiny nových jednotek na trhu tvoří menší 1+kk a 2+kk. Co se týká poptávky po jednotlivých dispozicích, 2+kk bylo i začátkem roku nejžádanější z nich. Prodal se jich během ledna až března 117. Dříve nejoblíbenějších 1+kk bylo prodáno 101, současně byly pro kupující nejméně výhodné, dali za ně nejvyšší cenu v přepočtu za metr čtvereční, 126 369 korun.

Překvapivě nejvyšší průměrnou cenu za podlahovou plochu nyní zájemci zaplatí za prostornější 3+kk a 4+kk. Ty také v ceně za metr čtvereční meziročně nejvýrazněji podražily, a to v obou případech o 30 %. Mezi byty nabízenými k dubnu 2022 dosahuje průměrná cena za metr čtvereční u třípokojového bytu o ploše 80 m² i čtyřpokojového o ploše 117 m² 127 000 Kč/m².

Nové byty v nabídce dle dispozic (k dubnu 2022)

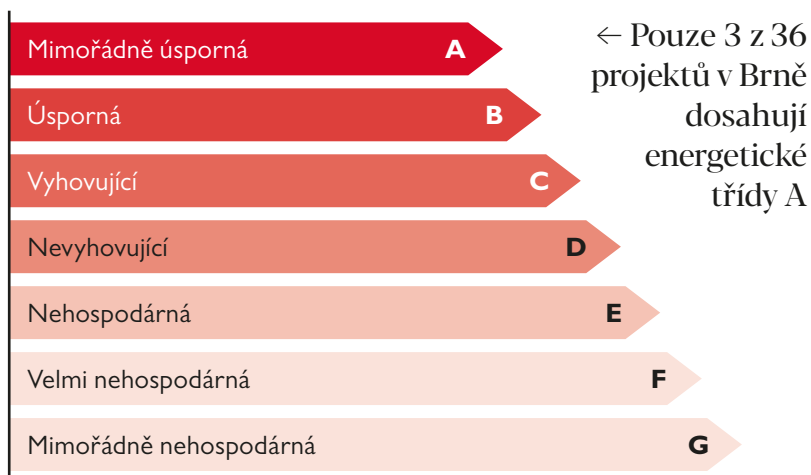
Dispozice	Počet	Průměrná cena	Nejnižší cena	Nejvyšší cena	Průměrná výměra	Průměrná cena za m ²
1+kk	533	4 797 593 Kč	2 200 000 Kč	8 900 000 Kč	38,80 m ²	132 900 Kč
2+kk	357	7 184 524 Kč	4 850 000 Kč	11 200 000 Kč	58,19 m ²	117 000 Kč
3+kk	236	10 254 080 Kč	5 600 000 Kč	19 090 000 Kč	79,58 m ²	111 000 Kč
4+kk	42	13 993 167 Kč	9 761 000 Kč	22 000 000 Kč	117,69 m ²	112 500 Kč



Kupující budou náročnější, budoucností je udržitelnost

S ohledem na situaci na trhu a nadále se zhoršující dostupnost bydlení bude v budoucnu kladen ještě větší důraz na to, co kupující za své peníze dostávají. „V kontextu současné makroekonomické situace nevidím dostatečný prostor pro výrazný pokles cen, je spíše pravděpodobné, že kupec bude mít v budoucnu větší výběr a bude preferovat co nejkvalitnější projekt v dobré lokalitě. Ochota platit vysokou cenu za vlastní bydlení bude úzce provázána s poptávkou po energetické úspornosti projektů a jejich udržitelnosti,“ říká Lamka. Z aktuálně nabízených projektů v Brně však naprostá většina dosáhla pouze energetické třídy B. Nejlepší štítek A uvádí pouze 3 ze 36 nabízených projektů.

Průkaz energetické náročnosti budovy





METODIKA ANALÝZY SPOLEČNOSTI TRIKAYA

Společnost Trikaya monitoruje trh novostaveb v Brně v měsíčním cyklu již od roku 2014. 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 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 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.,
Příkop 4, Brno 602 00, info@trikaya.cz, www.trikaya.cz