



Datum: 10. 1. 2023

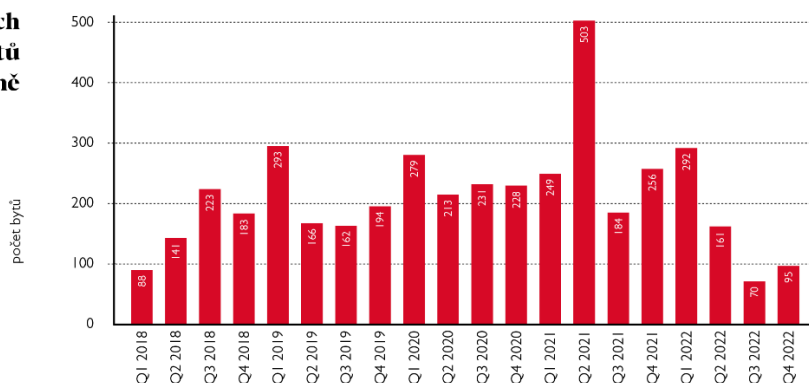
Nabídka roste, poptávka klesá. Byty v novostavbách zlevnily

Brno – Brněnský realitní trh s novostavbami zatím nerozmrzl. Z dat společnosti Trikaya vyplývá, že se za čtvrtý kvartál roku 2022 v moravské metropoli prodalo jen 95 bytů. Nových bytů v nabídce přitom stále přibývá, ke konci roku si zájemci mohli vybírat už z více než 1 500 jednotek. Tím se otevírá cesta k poklesu cen – průměrná cena za metr čtvereční nabízeného bytu v novostavbě byla v posledním čtvrtletí o 2 % nižší než dosavadní rekordní hodnota z druhého kvartálu letošního roku.

„Čtvrtý kvartál uplynulého roku potvrdil nejvýraznější realitní trend loňska – zamrznání trhu nejen s novostavbami. Ačkoliv byl z tohoto pohledu o trochu úspěšnější než kvartál předchozí, návrat k číslům před vypuknutím konfliktu na Ukrajině je zatím v nedohlednu. Dobře to ilustruje skutečnost, že se v lednu loňského roku prodalo více bytů než za celé druhé pololetí dohromady,“ říká Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.

Ve čtvrtém kvartále se v Brně prodalo v novostavbách jen 95 bytů – a i toto číslo bylo souhrou okolností vlastně vyšší, než by mělo být. V listopadu totiž došlo ke konečnému uzavření řady dohod a smluv, které byly v průběhu roku rozjednány. Tím se prodaný byt započítal do listopadu, ačkoliv jeho nákup mohl být realizován mnohem dříve. Celkem pak bylo ke konci roku v nabídce 1 547 bytů, zatímco ještě v lednu to bylo jen 1 042.

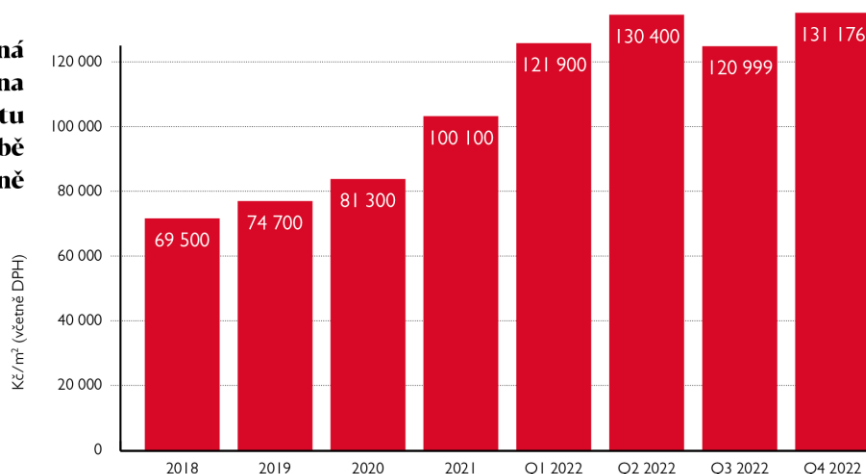
Počet prodaných nových bytů v Brně



Výjimečný listopad také zvýšil průměrnou cenu za metr čtvereční prodaného bytu. Ta byla během čtvrtého kvartálu 131 176 Kč, což je bezmála 8% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí. Reálně však začala cena novostaveb pozvolna klesat, což dokládá i průměrná cena za metr čtvereční nabízeného bytu, která se aktuálně drží těsně pod hranicí 125 000 Kč.



**Průměrná
prodejní cena
za m² bytu
v novostavbě
v Brně**

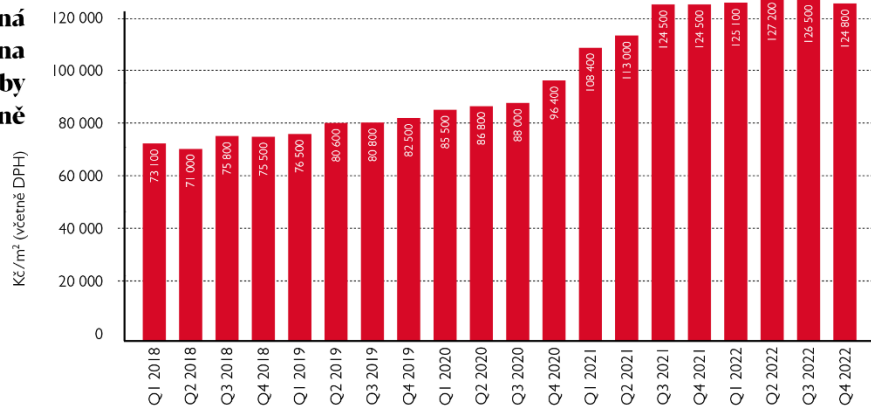


„S mírnou prodlevou za mizející poptávkou jsme loni pozorovali stagnaci, až klesání cen novostaveb, které bylo nejmarkantnější právě ve čtvrtém kvartálu. Nešlo o výrazný propad, spíše o mírný pokles, který se navíc netýká všech typů novostaveb. Lze říct, že energeticky méně náročné jednotky a ty, které se nacházejí ve vyhledávaných lokalitách, budou vždy tlaku na pokles cen odolávat lépe než atypické byty či byty s energetickým štítkem C a horším,“ popisuje Lamka.

„Rok 2022 otočil kormidlo vývoje průměrné ceny volných bytů v brněnských novostavbách. Vzestupný trend, který začal v roce 2016, vyvrcholil v první polovině roku 2022. Z 55 600 Kč za metr čtvereční se průměrná cena během šesti let vyhoupla až na 127 200 Kč. Od třetího čtvrtletí 2022 však cena začala mírně klesat, aktuálně se pohybuje na úrovni cen roku 2021,“ dodává Lamka.



**Průměrná
nabídková cena
za m² u novostavby
v Brně**



Ve srovnání s rokem 2021, který zaznamenal rekordní množství prodaných nových bytů od ekonomické krize, konkrétně 1 192, realitní trh výrazně zpomalil. Pokud se v roce 2021 prodeji bytů dařilo i přes rostoucí hypoteční sazby, rok 2022 šlápl na brzdu a zrealizovalo se v něm jen 618 prodejů. Nižší poptávka postupně dopadla i na průměrnou cenu za metr čtvereční. Ačkoliv se cena v květnu 2022 vyhoupla až na 127 345 Kč, nyní zažívá postupný sestup na prosincových 123 824 Kč.

Jaký bude počáteční vývoj roku 2023, už naznačil konec roku. Na trh postupně přibýlo několik stovek nových bytů. Lze tedy předpokládat, že stoupající nabídka bude i nadále tlačit na pokles cen, byť zřejmě nebude nějak drastický.

„Lze souhlasit se závěry analýzy, že na trhu s rezidenčními nemovitostmi budou v nejbližší době za delší konec provazu tahat kupující. V prostředí nebývale vysokých sazeb hypotečních úvěrů a mimořádně chladné spotřebitelské nálady nyní nebude snadné nacházet kupce. Vzhledem k pokračujícímu dramatu na energetických trzích lze očekávat od kupujících velkou opatrnost a také silnou preferenci pro energeticky úsporné bydlení,“ uzavírá hlavní ekonom společnosti Cyrrus Vít Hradil.

Kontakt pro média:

Tashi Erml, Ewing, erml@ewing.cz; +420 775 106 886