

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba

- V Jihomoravském kraji byla v letech 2001 až 2020 zahájena výstavba 83,5 tis. bytů, což bylo 12,6 % republikového úhrnu. Intenzita zahájené výstavby uvedených 20 let byla mezi kraji 3. nejvyšší, když na 1 000 obyvatel připadlo ročně v průměru 3,6 zahájených bytů. Více než polovina zahájených bytů se nacházela v okresech Brno-město a Brno-venkov. Celkem 24,8 tis. bytů v krajském městě, resp. 20,9 tis. bytů na Brněnsku představovalo v součtu 54,7 % krajského celku.
- Za 20 let bylo v Jihomoravském kraji dokončeno 80,4 tis. bytů, což bylo 12,9 % z počtu dokončených bytů v ČR. Na 1 000 obyvatel připadlo 3,5 dokončených bytů, což byl mezi kraji také 3. nejvyšší počet. Podle druhu budovy s dokončenými byty největší část připadala na dokončené byty v nových rodinných domech, 36,7 tis. bytů tvořilo 45,7 % z počtu dokončených bytů. Následovaly byty v nových bytových domech (26,1 tis. bytů, tj. 32,5 % z celku) a byty zařazené do kategorie „ostatní“ (17,5 tis. bytů, tj. 21,8 % z úhrnu).
- V letech 2011 až 2020 bylo v Jihomoravském kraji dokončeno 39 160 bytů. V tomto počtu bylo 19 758 bytů v nových rodinných domech (50,5 % z úhrnu bytů), 12 442 bytů v nových bytových domech (31,8 %), 1 420 bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách rodinných domů (3,6 %), 2 541 bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách bytových domů (6,5 %), 655 bytů v domovech-penzionech a domovech pro seniory (1,7 %), 1 132 bytů v nebytových budovách (2,9 %) a 1 212 bytů ve stavebně upravených nebytových prostorách (3,1 % z krajského úhrnu bytů).
- Podíl bytů v rodinných domech byl mezi kraji po Praze 2. nejnižší, z okresů kraje byl nejvyšší podíl bytů v nových rodinných domech dokončených v letech 2011 až 2020 v okrese Znojmo, a to 76,9 %.
- U bytů dokončených v nových rodinných domech byly podílem 47,0 %, zastoupeny čtyřpokojové byty. U bytů dokončených v nových bytových domech, stejně jako v bytech v kategorii nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům, byly nejvyšším podílem zastoupeny dvoupokojové byty (38,1 resp. 34,5 %). U nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům převládaly třípokojové byty (35,8 %).
- Průměrná užitná plocha bytu v novém rodinném domě, který byl dokončen v kraji v letech 2011 až 2020, činila 137,2 m², užitná plocha bytu v bytovém domě pak jen 63,1 m². Užitná plocha bytu v bytovém domě tak v průměru dosáhla pouze 46,0 % velikosti užitné plochy bytu v rodinném domě. Průměrná obytná plocha bytu v novém rodinném domě činila 91,0 m², obytná plocha bytu v bytovém domě 47,3 m² (52,0 % velikosti obytné plochy bytu v rodinném domě).
- Plochy (užitná i obytná) bytů v nových rodinných i bytových domech se s časem snižovaly, což dokládá porovnání průměrných hodnot na počátku a konci sledovaného období. Byt v rodinném domě disponoval v roce 2011 průměrnou užitnou plochou 141,3 m², v roce 2020 to bylo o 6,9 m² méně. S poklesem velikosti užitné plochy bytu v rodinném domě poklesla i plocha obytná, skutečnost roku 2020 ve výši 88,3 m² byla o 5,9 m² nižší než v roce 2011. Byt v bytovém domě měl v roce 2011 průměrnou užitnou plochou 66,9 m², v roce 2020 to bylo o 5,0 m² méně. Obytná plocha bytu v roce 2011 činila 48,9 m² a byla o 4,1 m² vyšší než v roce 2020.
- Nejprostornější byty v nových rodinných domech byly v Brně městě – průměrná užitná plocha 151,5 m², obytná plocha v průměru 99,1 m². Byty v nových bytových domech s největší užitnou plochou byly v okrese Blansko (v průměru 68,4 m²), největší obytnou plochou disponovaly byty v bytových domech v okrese Vyškov (v průměru 51,6 m²).
- Zájem o připojení k plynovodní síti postupně klesal. V roce 2011 bylo k síti připojeno 65,2 % bytů v rodinných domech, ale např. v roce 2019 to bylo pouze 33,5 % bytů. V prvních 5 letech sledovaného období bylo k plynovodní síti připojeno 58,1 % z počtu bytů v rodinných domech, ve druhém pětiletém období to bylo pouze 38,2 % z počtu bytů v rodinných domech. Podobně u bytů v nových bytových domech - v prvním pětiletém období dosáhl podíl bytů připojených k plynu 56,3 % oproti 45,2 % v letech 2016 až 2020.
- S rostoucími cenami energií stále více vystupuje do popředí potřeba snižování energetické náročnosti budov. Tyto požadavky byly postupně plněny u bytů v nových rodinných i bytových domech. V letech 2011 až 2020 tak bylo v kraji mezi dokončenými byty v nových rodinných a v nových bytových domech celkem



2 064 bytů zařazených do kategorie A - mimořádně úsporné. Tvořily 6,4 % z nových bytů v rodinných a bytových domech, tento podíl byl mezi kraji 3. nejvyšší.

- U bytů v nových rodinných i u bytů v bytových domech měly ve sledovaném desetiletí nejvyšší zastoupení zděné zdi z cihel a tvárnice (87,5 % z počtu bytů v rodinných domech a 75,0 % z počtu bytů v nových bytových domech). U desetin bytů v nových rodinných domech bylo základním konstrukčním materiálem dřevo, když podíl dřevěných konstrukcí se zvyšoval především v posledních letech.
- Investiční náklady na dokončené byty výrazně vzrostly. Na jeden metr čtvereční obytné plochy v bytě v rodinném domě bylo třeba v roce 2020 vynaložit 43,6 tis. Kč, proti roku 2011 to bylo o 26,7 % více. Ještě výraznější byl nárůst investičních nákladů na metr čtvereční obytné plochy u bytů v nových bytových domech. Průměr roku 2020 činil 57,6 tis. Kč na 1m², což bylo o 63,0 % více než v roce 2011.
- Z podrobného územního pohledu plyne, že nejvíce bytů bylo dokončeno v Brně, ovšem obcí s nejvyšší intenzitou bytové výstavby byla ve sledovaném desetiletí obec Skryje, kde k 31. 12. 2020 žilo pouze 69 obyvatel. Obec Moravany je na druhém místě žebříčku jak v absolutním počtu dokončených bytů, tak v intenzitě bytové výstavby. Obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby jsou koncentrovány v zázemí krajského města – mezi první patnáctkou obcí jsou 3 obce z SO ORP Šlapanice, Tišnov a Židlochovice.
- V krajském městě bylo nejvíce bytů ve sledovaných 10 letech dokončeno v městské části Brno-střed, a to 2 417. Nejvyšší počet bytů v nových rodinných domech i v nových bytových domech byl vykázán v MČ Brno-Královo Pole. Ovšem nejvyšší intenzita bytové výstavby byla zaznamenána v MČ Brno-Žebětín.

Náklady na bydlení

- Průměrné měsíční náklady na bydlení domácnosti v Jihomoravském kraji se v posledních letech pohybovaly nad 5 tisíci Kč a každoročně rostly, v roce 2020 dosáhly na necelých 6 tisíc Kč. Mezi ostatními kraji je to 4. nejvyšší částka. Největší výdajové položky představovaly úhrady za elektřinu, plyn a nájemné. Platby za plyn tvořily v nákladech na bydlení největší podíl, od roku 2014 převažují platby za elektřinu.
- Poměr nákladů k čistým peněžním příjmům domácností během deseti let poklesl ze 17 % na 14 %. Ze svého čistého peněžního příjmu tak domácnost vydávala na náklady spojené s bydlením menší podíl, a to díky rychlejšímu růstu příjmů.

Ceny nemovitostí

- Ceny nemovitostí patří v Jihomoravském kraji mezi nejvyšší. Průměrná kupní cena rodinného domu dosáhla v roce 2019 na 3 054 Kč/m³, což je 3. nejvyšší hodnota mezi kraji. Oproti roku 2011 vzrostla cena o více než čtvrtinu. Kupní cena rodinného domu v kraji se s rostoucí velikostí obce zvyšovala. V největší obci, v krajském městě Brně, kupující za rodinný dům zaplatil 2,5násobně vyšší cenu než v obcích do 2 tisíc obyvatel. Cenu ovlivňuje také stupeň opotřebenosti nemovitosti, v letech 2017 až 2019 tvořila průměrná kupní cena rodinného domu s největším opotřebením (nad 75 %) pouze pětinu ceny domu s opotřebením do 10 %.
- Průměrná kupní cena bytového domu na území Jihomoravského kraje vzrostla z 2 659 Kč/m³ v roce 2011 na 4 650 Kč/m³ v roce 2019. Cenový nárůst tak představoval 75 %, což je více než u rodinných domů a bytů. Po hlavním městě Praze je kupní cena v Jihomoravském kraji nejvyšší.
- Také u bytů v Jihomoravském kraji je průměrná kupní cena v mezikrajském porovnání 2. nejvyšší. V roce 2019 kupující za metr čtvereční bytu zaplatil v průměru 41 284 Kč, to je o tři pětiny více než v roce 2011. Jedná se o největší relativní nárůst mezi ostatními kraji. S rostoucí velikostí obce rostla i cena bytu, v Brně se v letech 2017 až 2019 rovnala trojnásobku ceny bytu v nejmenších obcích (do 2 tisíc obyvatel). Byt s opotřebením od 45 do 100 % byl o více než polovinu levnější než téměř neopotřebený byt.
- V rámci kraje nejvyššími kupními cenami rodinných domů a bytů dominuje okres Brno-město, následuje Brno-venkov. Naopak nejnižší ceny nemovitostí jsou vykazovány v okresech Hodonín a Znojmo.
- Na velikosti obce a případně i poloze v obci je závislá cena stavebních pozemků. Nejvyšší průměrná kupní cena pozemků v Jihomoravském kraji je v okrese Brno-město, kde v období let 2017 až 2019 dosáhla na 4 527 Kč za metr čtvereční. Oproti zbytku kraje je několikanásobně vyšší.