

## Shrnutí hlavních poznatků

V letech 2001 až 2020 byla zahájena stavba celkem 51,3 tisíce bytů a zkolaudováno bylo 46,0 tisíce bytů. Objem výstavby dokončených bytů v Moravskoslezském kraji dosáhl svých vrcholů na konci obou desetiletí hodnoceného období. Převažovala výstavba rodinných domů. Intenzita bytové výstavby patřila ve srovnání s ostatními kraji k nejnižším. Výrazným rysem bytové výstavby v některých oblastech – Ostrava, Opava a Podbeskydí, zejména oblast SO ORP Frýdek-Místek a SO ORP Frýdlant nad Ostravicí – byla suburbanizace, tedy viditelný trend rozvoje nové bytové výstavby v zázemí měst a významných center doprovázený stěhováním obyvatel z větších měst do jejich blízkého zázemí.

## Bytová výstavba

- V posledních 10 letech byla zahájena výstavba 24,8 tisíce bytů z nich, dvě třetiny v nových rodinných domech a cca 9 % v nových bytových domech. Byty v ostatních druzích budov (nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům a k bytovým domům, domy s pečovatelskou službou, nebytové objekty a upravené nebytové prostory) tvořily necelou čtvrtinu zahájených bytů.
- Intenzita zahájené bytové výstavby v Moravskoslezském kraji dosáhla průměrné roční hodnoty 2,04 bytu na 1 000 obyvatel a po Ústeckém kraji byla druhá nejnižší v Česku. Svého maxima dosáhla s 2,90 bytu na tisíc obyvatel v roce 2019, naopak svého minima 1,58 bytu nabyla v roce 2014.
- V letech 2011 až 2020 bylo v Moravskoslezském kraji dokončeno celkem 19 236 budov. Mezi domy (budovy) s dokončenými byty byly zahrnuty nové rodinné (85,2 %) a bytové domy (0,6 %), nástavby, přístavby a vestavby k rodinným (6,5 %) a bytovým domům (3,6 %), domovy pro seniory (0,2 %), nebytové prostory (1,5 %) a stavebně upravené nebytové prostory (2,3 %).
- Na 1 rodinný dům postavený v letech 2011 až 2020 připadlo v průměru 718 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a 141 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Obestavěný prostor se v průběhu jednotlivých let příliš neměnil, průměrná zastavěná plocha na 1 rodinný dům se postupně zvýšila ze 135 m<sup>2</sup> na 152 m<sup>2</sup>. Průměrná hodnota jednoho rodinného domu činila 3,3 milionu Kč. V roce 2020 činily náklady na výstavbu rodinného domu necelých 3,7 milionu Kč a proti roku 2011 tak vzrostly o 15,5 %.
- Obestavěný prostor bytového domu dokončeného v letech 2011 až 2020 měl v průměru 6 653 m<sup>3</sup> a zastavěná plocha měřila 503 m<sup>2</sup>. Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytového domu činila necelých 25 milionů Kč, přičemž v průběhu let se tato částka různila (od 11 milionů Kč do 48 milionů Kč). V jednom dokončeném bytovém domě se nacházelo v průměru 14 bytů.
- Z pohledu využití jednotlivých druhů materiálů pro stavbu nosné konstrukce v letech 2011 až 2020 se v případě rodinných domů nejvíce využívalo cihel nebo tvárnic (80,3 %) a dřeva (16,3 %). Z dlouhodobého hlediska byl zřejmý zvyšující se zájem o využívání dřevěných nosných konstrukcí. Nové bytové domy se stavěly především z cihel (83,1 %) či z panelů (5,9 %).
- Doba výstavby nových rodinných domů v Moravskoslezském kraji se v průběhu deseti let postupně snižovala z 37 měsíců v roce 2011 na 32 měsíců v roce 2020, což byla druhá nejkratší doba výstavby po Praze. V případě bytových domů byla doba výstavby v průběhu jednotlivých let značně rozkolísaná, průměrná hodnota tohoto ukazatele činila cca 35 měsíců a mezi kraji se jednalo o pátou nejkratší dobu.
- Dokončeno bylo v kraji od roku 2011 celkově 23,8 tisíce bytů. Nejméně jich bylo postaveno v roce 2014 (1 931 bytů), v následujících letech se jejich počty pozvolna zvyšovaly až na úroveň 2 718 bytů v roce 2020. Cca 70 % postavených bytů se nacházelo v nových rodinných domech (16,9 tisíce) a pouze necelých 7 % bytů v nových bytových domech (1,6 tisíce). Podíl bytové výstavby patřil k nejmenším mezi kraji.
- Roční průměr intenzity dokončené výstavby v kraji činil 1,96 bytu na tisíc obyvatel, horších výsledků dosáhly čtyři kraje – Ústecký, Karlovarský, Zlínský a Liberecký. Obzvláště nízká byla intenzita výstavby bytů v nových bytových domech, s 0,14 byty na tisíc obyvatel šlo po Ústeckém kraji o druhou nejnižší hodnotu.
- Za posledních 10 let se ukazatel plynulosti bytové výstavby (počet dokončených bytů na 100 zahájených) v kraji s výjimkou let 2012 až 2015 udržoval pod hodnotou 100. Svého maxima 130,1 dosáhl v roce 2012



a minima 70,1 v roce 2019. Ani jeden z okresů kraje nedokázal po celé období udržet hodnotu ukazatele nad hranicí 100.

- Více než čtvrtina (28,7 %) dokončených bytů byla postavena na území okresu Frýdek-Místek, pětina bytů pak v okrese Ostrava-město. Pouze 6 % bytů (1,4 tisíce) bylo postaveno v průběhu deseti let v nejméně lidnatém okrese Bruntál. Při přepočtu na 1 000 obyvatel probíhala nejintenzivnější výstavba bytů opět v okrese Frýdek-Místek (3,14 bytu), nejmenší intenzity dosáhla v okrese Ostrava-město (1,44 bytu).
- Bytů v nových rodinných domech zkolaudovali nejvíce v okrese Frýdek-Místek (podíl 32,0 % z kraje), následoval možná trochu překvapivě okres Karviná s podílem 17,8 %. Výstavba bytů v nových bytových domech probíhala nejčastěji v okrese Ostrava-město (podíl 38,6 % z kraje) a Frýdek-Místek (24,2 %).
- V nových rodinných domech převažovaly byty čtyřpokojové (45,9 %) a byty s pěti a více pokoji (32,4 %). Podíl čtyřpokojových bytů dlouhodobě narůstal. V nových bytových domech byly obvyklejší menší byty, zejména se dvěma (35,2 %) a jedním (27,0 %) pokojem.
- V Moravskoslezském kraji v období let 2011 až 2020 dosáhla užitná plocha dokončeného bytu v rodinném domě průměrné velikosti 128,0 m<sup>2</sup>, v bytovém domě činila průměrná velikost 61,4 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytů v rodinných domech měla v jednotlivých letech konstantní velikost, v případě bytů v bytových domech byl zřejmý klesající trend. Ve srovnání s ostatními kraji patřily velikosti užitné plochy bytů v rodinných domech i v bytových domech k nejmenším.
- Průměrná velikost obytné plochy bytu v novém rodinném domě postaveném v Moravskoslezském kraji v letech 2011 až 2020 činila 86,2 m<sup>2</sup> a byla tak 2x větší než dokončený byt v bytovém domě (43,8 m<sup>2</sup>). Pro oba druhy bydlení platilo, že se průměrná obytná plocha bytů postupně zmenšovala, rychleji v případě bytových domů. Ve srovnání s ostatními kraji byly hodnoty průměrné obytné plochy v obou případech nejmenší.
- Na plynovodní síť bylo v kraji připojeno cca 45 % z celkového počtu dokončených bytů, v průběhu sledovaného období se jejich podíl snižoval. Připojení na plyn bylo nižší v případě bytů v nových rodinných domech (37,2 %) než v bytových domech (47,2 %).
- Na kotel v budově (centrální domovní vytápění) bylo v Moravskoslezském kraji průměrně napojeno 92,8 % bytů v nových rodinných domech a 48,5 % bytů v bytových domech. Vytápění centrální dálkové bylo zavedeno do 45,1 % dokončených bytů v nových bytových budovách v Moravskoslezském kraji, v případě rodinných domů byl tento způsob vytápění marginální. Podíl bytů s lokálním vytápěním v Moravskoslezském kraji byl v rodinných i bytových domech na podobné úrovni 6,7 %, resp. 6,4 %.
- V kraji směřovala výstavba nových budov a bytů k energeticky úspornějším variantám přispívajícím k šetření energií a ochraně životního prostředí. Podíl bytů v budovách s energetickou třídou A – mimořádně úspornou na počtu všech dokončených bytů v nových rodinných a nových bytových domech v Moravskoslezském kraji za období let 2011 až 2020 dosáhl 7,8 % a mezi kraji byl nejvyšší. Většina nově postavených budov (56,4 %) se řadila do kategorie B – velmi úsporných.
- Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v rodinném domě v Moravskoslezském kraji vzrostly z cca 3,1 milionu Kč v roce 2011 až k 3,5 milionu Kč v roce 2020 (nárůst o 13,9 %, tj. o 431 tisíc Kč). Průměrná pořizovací hodnota 1 bytu dokončeného v bytovém domě byla mnohem proměnlivější. V průměru za 10 let činila 1,8 milionu Kč s minimem 1,2 milionu Kč v roce 2016 a maximem 2,5 milionu Kč v roce 2019.
- Moravskoslezského stavebníka vyšel 1 m<sup>2</sup> užitné plochy bytu v rodinném domě na 25,0 tisíce Kč, v bytovém domě na 29,1 tisíce Kč (průměr za 10 let). Investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu v rodinném domě činily 37,2 tisíce Kč, v bytovém domě na 40,8 tisíce Kč.
- Z pohledu území správních obvodů obcí s rozšířenou působností (dále SO ORP) bylo nejvíce bytů postaveno na území SO ORP Ostrava (19,7 % z dokončených bytů v kraji), Frýdek-Místek (15,6 %) a Opava (10,0 %). Ve všech SO ORP, s výjimkou SO ORP Krnov, se na celkové výstavbě podílely byty v rodinných domech nadpoloviční většinou. Více než 10% podíl na celkové výstavbě zaujímaly byty v nových bytových domech v SO ORP Český Těšín (18,6 %), Bruntál (14,2 %), Ostrava (13,6 %) a Frýdlant nad Ostravicí (10,3 %). Ve třech SO ORP – Jablunkov, Frenštát pod Radhoštěm a Odry – nebyl postaven za 10 let ani jeden byt v bytovém domě.

- Variabilita intenzity výstavby dokončených bytů v jednotlivých SO ORP byla značná. Dokončené byty vztažené na 1 000 obyvatel jasně stavěly do čela SO ORP Frýdlant nad Ostravicí (s intenzitou 3,65 bytu na tisíc obyvatel) a Frýdek-Místek (3,34 bytu na tisíc obyvatel). Na opačném konci s velmi nízkou průměrnou intenzitou dokončování bytů stály SO ORP Karviná (1,10 bytu) a Odry (1,14 bytu).

## Náklady na bydlení

- Na rozdíl od většiny krajů bydlela většina (přes 60 %) z 515,8 tisíce domácností v Moravskoslezském kraji v bytech v bytových domech.
- Téměř třetina moravskoslezských domácností užívala byt ve vlastním domě. Dalšími právními formami užívání bytu v roce 2020 bylo bydlení nájemní (23,9 %) a družstevní (15,6 %) a jejich podíly patřily v Česku k nadprůměrným. Naopak podíl domácností žijících v bytě v osobním vlastnictví byl ve srovnání s ostatními kraji nejnižší, pouhých 20,8 %.
- Měsíční náklady na bydlení skládající se z úhrad za nájemné, elektřinu, plyn, teplo a teplou vodu, vodné a stočné, paliva atd. se v Moravskoslezském kraji v roce 2020 vyšplhaly na 5 772 Kč na domácnost a proti roku 2011 se zvýšily o téměř 700 Kč (o 13,7 %).
- Největšími položkami z nákladů na bydlení v kraji v roce 2020 představovaly výdaje za nájemné či úhradu za užívání bytu (27,5 %) a elektřina (23,2 %).
- V roce 2020 dosáhly měsíční náklady na bydlení v poměru k čistým peněžním příjmům domácnosti 15,5 % a proti roku 2011 se snížily o 4 procentní body. I přes pokles byl tento podíl čtvrtý nejvyšší mezi kraji. Relativně vyšší podíl nákladů na bydlení na příjmech lze přičíst na vrub podprůměrnému zastoupení domácností žijících v bytě ve vlastním domě či v bytě v osobním vlastnictví.
- Ve srovnání s rokem 2011 se podíl moravskoslezských domácností, pro něž byly náklady na bydlení velkou zátěží, snížil o polovinu (z 30,8 % na 14,2 %). Změna k lepšímu nastala v posledních třech letech, kdy tento ukazatel výrazně poklesl až pod úroveň republikového průměru. Adekvátně tomu vzrostly podíly domácností, pro které náklady na bydlení byly určitou zátěží (z 61,0 % na 69,1 %), popř. nebyly zátěží (z 8,3 % na 16,7 %).
- Přibližně polovina domácností žijících v roce 2020 v Moravskoslezském kraji využívala k vytápění dálkové topení či blokovou kotelnu. Více než čtvrtina domácností používala vlastní ústřední topení na plyn, dalších více než 15 % mělo vlastní ústřední topení na tuhá paliva a pouze 2,6 % domácností v kraji si topilo pomocí vlastního ústředního topení na elektřinu.
- Z hlediska problémů spojených s bydlením byl v Moravskoslezském kraji v mezikrajském srovnání dlouhodobě patrný jeden z nejvyšších podílů domácností stěžujících si na znečištěné okolní prostředí a vandalství či kriminalitu v okolí (10,4 %, resp. 7,1 %). Mírně podprůměrné ve srovnání s republikovým průměrem bylo v posledních letech zastoupení moravskoslezských domácností potýkajících se s hlukem z domu či ulice (13,3 %). Podíly nespokojených domácností vykazovaly v průběhu let klesající trend.

## Ceny nemovitostí

- Průměrné kupní ceny rodinných domů, bytových domů a bytů v Moravskoslezském kraji v roce 2019 ve srovnání s rokem 2011 vzrostly. V průběhu sledovaných let však ceny nerostly kontinuálně. Ceny kupní vždy převyšovaly ceny odhadní, přičemž rozdíl postupně rostl. Ceny byly zásadně ovlivněny velikostí obce podle počtu obyvatel, mírou opotřebením nemovitosti a lokalitou (okrese), v níž se nemovitost nacházela.
- Průměrná kupní cena rodinného domu v letech 2017 až 2019 (tříletý průměr) činila 2 365 Kč/m<sup>3</sup> (cca 300 Kč/m<sup>3</sup> pod republikovým průměrem), odhadní cena byla o cca 27 % nižší. Nejvyšší kupní ceny rodinných domů byly dlouhodobě vykazovány v okrese Ostrava-město, naopak nejnižší v okrese Bruntál.
- V kraji v letech 2017 až 2019 (tříletý průměr) dosáhla průměrná kupní cena bytu 17 136 Kč/m<sup>2</sup>, odhadní cena 12 955 Kč/m<sup>2</sup> byla o čtvrtinu nižší. Obě tyto částky byly hluboko pod republikovým průměrem. Nejvyšší průměrné kupní ceny bytů vykazovaly okresy Frýdek-Místek, následovaly okresy Opava a Ostrava-město, nejméně stály byty v okrese Bruntál.

