

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba

- Od roku 2000, tedy vzniku kraje, byla ve Zlínském kraji dokončena výstavba téměř 26,2 tis. bytů a bylo započato s výstavbou 28,5 tis. bytů.
- Vyšší počty dokončených bytů byly v prvních deseti letech, jednalo se o 57,8 % z celkového počtu dokončených bytů po roce 2001. Nejvyšší počet zahájených bytů byl zaznamenán v roce 2007 (2 010) a nejnižší v roce 2 013 (854). Dokončené byty dosáhly nejvyššího počtu v roce 2009 (1 894) a nejnižší množství bylo vykázáno v roce 2013 (792).
- V bytové výstavbě převažovaly byty v rodinných domech, v úhrnu zahajovaných bytů tvořily 56,7 %, v dokončených bytech 59,3 %. Zastoupení bytů v bytových domech bylo stejné u zahájených i dokončených bytů a představovalo 18,1 %.
- U dokončených rodinných domů v období 2011-2020 bylo 97,5 % s jedním bytem. U bytových domů je zřejmý stoupající trend – oproti roku 2011 jich v roce 2020 bylo zkolaudováno 5x více. V téměř polovině všech dokončených bytových domů bylo v každém z nich vybudováno do 10 bytů.
- Z hlediska velikosti, tzv. pokojovosti, tvořily třetinu všech dokončených bytů ve Zlínském kraji byty o velikosti 4+1. Čím více pokojů zkolaudované byty měly, tím větší měly i obytnou plochu. Během sledovaného období byl zkolaudován pouze jeden bytový dům s 51 a více byty, a to v roce 2020.
- Připojení bytů na plynovodní síť v dokončených rodinných domech kleslo během sledovaného období o více než polovinu. Ohledně vytápění rodinných domů převažovalo centrální domovní vytápění, kdy je kotel umístěn přímo v budově.
- U nových rodinných domů je zřejmý rostoucí podíl dokončených bytů s velmi úspornou energetickou náročností (kategorie B). V roce 2014 byly kolaudovány bytové budovy pouze s byty v kategorii B (velmi úsporná energetická náročnost).
- Celkové investiční náklady na výstavbu nového rodinného domu, bez hodnoty pozemku, vzrostly z 3,2 mil. Kč na 4,0 mil. Kč. Investiční náklady na výstavbu bytu v rodinném domě se pohybovaly v rozmezí od 3,1 mil. Kč do 3,9 mil. Kč. Naproti tomu investiční náklady na výstavbu bytu v bytovém domě byly podstatně nižší, pohybovaly se od 1,2 mil. Kč do 2,4 mil. Kč. V posledním sledovaném roce 2020 byla pořizovací hodnota 1 m² obytné plochy v novém rodinném domě nepatrně vyšší (41,9 tis. Kč) než v domě bytovém (41,4 tis. Kč).
- Průměrné investiční náklady připadající na 1 m² obytné plochy dokončených bytů u nových rodinných domů činily 35,8 tis. Kč/m² a u nových bytových domů 35,2 tis. Kč/m². Průměrné investiční náklady připadající na 1 m² užitné plochy dokončených bytů u nových rodinných domů byly 23,3 tis. Kč/m² a u nových bytových domů 25,3 tis. Kč/m².
- Rychleji byly dokončovány byty v letech 2016-2020 než v předchozím pětiletém období ve všech správních obvodech s výjimkou správního obvodu Kroměříž, ve kterém došlo k poklesu o 7,2 %.
- Největší rozvoj bytové výstavby (měřeno počtem dokončených bytů) byl zaznamenán ve správních obvodech Uherské Hradiště, Zlín a Vsetín, ve kterých byla dokončena výstavba 48,1 % ze všech 11,1 tis. dokončených bytů v kraji.
- Průměrná hodnota bytu v rodinném domě (celkové investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemku) kromě správního obvodu Otrokovice vzrostla ve všech správních obvodech. V letech 2016-2020 byla nejvyšší ve správním obvodu Zlín (4 536,7 tis. Kč), následoval správní obvod Bystřice pod Hostýnem (3 753,5 tis. Kč).
- Ve všech správních obvodech došlo ke zvýšení podílu bytů v rodinných domech spadajících dle energetické náročnosti domu do skupiny B velmi úsporné. Podíl bytů v této skupině se v období 2016 až 2020 pohyboval v rozmezí 26,3 (Bystřice pod Hostýnem) po 82,9 % (Valašské Meziříčí).
- Nejvíce dokončených bytů v uplynulém desetiletí bylo dokončeno ve skupině obcí do 1 999 obyvatel, a to 36,6 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji. Ve skupině s 50 tis a více obyvateli, do které patří pouze krajské město, bylo dokončeno 10,3 % bytů. Ve dvou zbývajících skupinách byl dokončen přibližně stejný podíl, tedy zhruba čtvrtina.



- Převaha dokončených bytů v rodinných domech ve struktuře bytů se v období 2011-2015 projevovala ve všech skupinách, v období 2016-2020 už byl v krajském městě podíl dokončených bytů v bytových domech vyšší než v případě bytů v rodinných domech.
- Průměrná hodnota bytu v rodinném domě (celkové investiční náklady na výstavbu) byla v letech 2016 až 2020 nejvyšší v krajském městě, představovala 5,0 mil. Kč. Proti předcházejícímu pětiletému období vzrostla o 21,8 %. Nárůst v ostatních velikostních skupinách byl nižší, pohyboval se mezi 11,5 až 15,1 %.

Náklady na bydlení

- Výdaje domácností na bydlení ve sledovaném období rostly, na základě dat šetření SILC v roce 2020 činily ve Zlínském kraji v průměru 5 216 Kč na domácnost a měsíc. Podíl příjmů, které domácnosti vynakládaly na bydlení, se během posledních let snižoval, neboť příjmy domácností rostly v průměru rychleji než jejich náklady na bydlení. V roce 2020 tento podíl činil průměrně 13,7 % a je to nejmenší podíl za celé desetiletí.
- V souvislosti s tím se změnilo vnímání těchto nákladů jakožto zátěže rodinného rozpočtu. Jako velkou zátěž je vnímá 13,2 % domácností a za zátěž je vůbec nepovažuje 9,8 % domácností.
- Největší část nákladů na bydlení připadá na úhradu elektřiny (30,2 %), následují poplatky za plyn z dálkového zdroje (21,6 %).

Ceny nemovitostí

- Průměrné kupní ceny rodinných domů v kraji se v letech 2011 až 2019 zvýšily o 23 %, u bytů byl zjištěn nárůst o 40 %. V roce 2019 byla průměrná cena u rodinného domu 2 657 (Kč/m³), u bytu 25 493 (Kč/m²).
- V období 2017-2019 byla nejnižší průměrná kupní cena za 1 m³ u rodinných domů byla ve skupině obcí do 1 999 obyvatel, a to 1 910 Kč/m³. Naopak více než dvojnásobná byla v krajském městě, které zastupuje skupinu obcí s 50 tis. a více obyvateli.
- Průměrná kupní cena bytů v kraji se ve stejném tříletém období (2017-2019) zvýšila o 5,4 tis. Kč za m² (proti období 2011-2013) a dosáhla výše 22 981 Kč/m². Vysoko nad tímto krajským průměrem je cena bytu v krajském městě, kde dosahuje 29 196 Kč/m².
- Nejvyšší ceny stavebních pozemků jsou dlouhodobě v krajském městě a ve skupině obcí s 10 až 49 tis. obyvateli v okresech Zlín a Uherské Hradiště, a to i přesto, že ve skupině obcí do 1 999 obyvatel v okresech Kroměříž a Uherské Hradiště a ve skupině obcí s 2 000–9 999 obyvateli v okrese Vsetín vzrostly více než trojnásobně.