

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba

- V letech 2001 až 2020 byla v Olomouckém kraji zahájena výstavba 33,9 tis. bytů, tj. 5,1 % z republikového úhrnu 665,1 tis. bytů. V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v kraji zahájeno 2,66 bytů. V mezikrajském srovnání se jednalo o 6. nejnižší hodnotu.
- Z celkového počtu v kraji zahájených bytů v letech 2001 až 2020 bylo 17,1 tis. zahájeno v nových rodinných domech (tj. 50,4 %) a 7,6 tis. v nových domech bytových (tj. 22,5 %).
- Nadpoloviční podíl bytů zahájených v nových rodinných domech charakterizoval v rámci kraje pouze okresy Přerov (62,7 %), Šumperk (61,4 %) a Prostějov (51,8 %). Naopak v okresech Olomouc (43,8 %) a Jeseník (37,7 %) bylo zastoupení zahájených bytů v nových rodinných domech pod padesátiprocentní hranicí.
- V letech 2001 až 2020 bylo v kraji dokončeno 31,2 tis. bytů, tj. 5,0 % z republikového úhrnu 622,4 tis. bytů. V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v kraji v letech 2001 až 2020 dokončeno 2,45 bytů. V mezikrajském pohledu se jednalo o 6. nejvyšší hodnotu.
- V letech 2001 až 2020 se v novostavbách rodinných domů v kraji dokončilo 16,0 tis. bytů (tj. 51,4 %). V nových bytových domech bylo ve stejném období dokončeno 8,6 tis. bytů (tj. 27,5 %). Pro dokončené byty v nových bytových domech má zcela zásadní vliv krajské sídlo Olomouc, na jehož území bylo dokončeno 64,1 % ze všech dokončených bytů v novostavbách bytových domů v kraji.
- V letech 2011 až 2020 činila průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu 144 m², obestavěný prostor se v jednotlivých letech pohyboval kolem 747 m³. Průměrné investiční náklady na výstavbu rodinného domu vzrostly v uvedeném období téměř o pětinu. Podle materiálu nosných zdí převládala tradiční výstavba rodinných domů z cihel a tvárnic, 15,8 % rodinných domů bylo postaveno ze dřeva.
- V absolutním vyjádření bylo v nových rodinných domech v letech 2011 až 2020 dokončeno 6 979 bytů ve zděných stavbách a 1 328 bytů v dřevostavbách.
- Během sledovaného období klesal počet bytů připojených na plynovodní síť. Zatímco ještě v roce 2012 byly připojeny téměř dvě třetiny dokončených bytů, v roce 2020 jich bylo méně než jedna třetina. Centrální domovní vytápění převládalo v rodinných domech a začíná se více uplatňovat i v nově postavených domech bytových.
- V roce 2020 bylo dosaženo u dokončených bytů v nových rodinných domech a nových bytových domech shodné hodnoty celkových investičních nákladů ve výši 40,3 tis. Kč za 1 m² obytné plochy.
- Při výstavbě nových bytových domů v letech 2011 až 2020 se nejvíce stavěly domy do 10 bytů anebo s počtem 11 až 20 bytů. Současně bylo ovšem také zkolaudováno 28 velkých komplexů s více než 50 byty, a to hlavně v krajském městě Olomouci (s jednou výjimkou v Prostějově).
- V letech 2011 až 2020 se v novostavbách rodinných domů v Olomouckém kraji dokončilo 8 534 bytů, které disponovaly průměrnou užitnou plochou 131,1 m² a průměrnou obytnou plochou 88,2 m². Jejich podlahová plocha se v průběhu sledovaného období zmenšovala, naopak investiční náklady na výstavbu rostly.
- Oproti dokončeným bytům v nových rodinných domech jsou dokončené byty v nových bytových domech v průměru výrazně menší. Zatímco v nových rodinných domech v kraji mělo v letech 2011 až 2020 přes 77,1 % dokončených bytů čtyři a více pokojů, v nových bytových domech činil ve shodném období podíl dokončených bytů stejné dispoziční velikosti pouze 4,8 %.
- V letech 2011 až 2020 se v novostavbách bytových domů v Olomouckém kraji dokončilo 4 370 bytů. Především díky tříčtvrtinové převaze malometrážních jedno- či dvoupokojových bytů činila průměrná užitná plocha jednoho dokončeného bytu 61,2 m². Průměrná obytná plocha dosáhla 46,8 m².
- S ohledem na rostoucí ceny energií v poslední době se neustále zvyšuje význam energetické náročnosti staveb. V letech 2011 až 2020 bylo z celkového počtu 8 534 dokončených bytů v nových rodinných domech 377 bytů (tj. 4,4 %) v energeticky mimořádně úsporné třídě „A“, kterou většinou tvoří rodinné domy pasivní, a 3 824 bytů (tj. 44,8 %) v energeticky velmi úsporné třídě „B“, kterou většinou tvoří nízkoenergetické rodinné domy.



- Ve městě Olomouci, Prostějově, Přerově, Šumperku, Hranicích, Zábřeze, Šternberku, Uničově a Jeseníku bylo v letech 2011 až 2020 dokončeno 6 995 bytů, tj. 46,1 % z krajského úhrnu. V obcích s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel bylo ve stejném období dokončeno 2 365 bytů, tj. 15,6 %. Zatímco v Olomouci převažovaly dokončené byty v nových bytových domech (s podílem 76,9 %), ve skupině obcí, městysů a měst s počtem obyvatel do 1 999 osob dominovaly byty dokončené v nových rodinných domech (s podílem 82,9 %).
- Z relativního porovnání velikostních skupin obcí vyplývá, že relativně nejvíce se stavělo v nejmenších a největších obcích Olomouckého kraje. Zjištěný krajský průměr 2,39 dokončených bytů na 1 000 obyvatel byl v letech 2011 až 2020 překonán pouze v obcích do 1 999 obyvatel (2,58 ‰) a v krajském městě Olomouci (4,24 ‰).
- Relativně nejvíce bytů v nových rodinných domech se v letech 2011 až 2020 dokončilo v obcích, městsech a městech do 1 999 obyvatel (2,14 ‰). V případě nových bytových domů bylo relativně nejvíce bytů dokončeno ve městě Olomouci (3,26 ‰). Město Olomouc tak ve výstavbě bytů v novostavbách bytových domů předčilo i Prahu (3,04 ‰) nebo Brno (2,15 ‰).
- V letech 2011 až 2020 se v Olomouckém kraji dokončilo 15 183 bytů, z toho 42,9 % v SO ORP Olomouc a 17,4 % v SO ORP Prostějov. Příčinou byla intenzivní výstavba ve městě Olomouci (4 235 bytů) a Prostějově (1 247 bytů), kde se ve sledovaném desetiletí dokončilo 36,1 % bytů z krajského úhrnu.
- Relativně nejvíce bytů bylo dokončeno v SO ORP Olomouc (3,98 ‰), Šternberk (2,93 ‰) a Prostějov (2,70 ‰) a relativně nejméně v SO ORP Šumperk (0,92 ‰), Přerov (1,13 ‰) a Konice (1,53 ‰).
- Hlavním pilířem bytové výstavby jsou dlouhodobě novostavby rodinných domů. Relativně nejvíce bytů v novostavbách rodinných domů bylo v ročním průměru let 2011 až 2020 dokončeno v SO ORP Litovel (1,98 ‰), Šternberk (1,79 ‰) a Olomouc (1,62 ‰).

Náklady na bydlení

- Podle výsledků výběrového šetření u domácností (SILC) v Olomouckém kraji bydlelo více domácností v rodinném domě než v domě bytovém. Z právního hlediska užívání necelá polovina domácností žila v bytě ve vlastním domě a více než čtvrtina domácností měla byt v osobním vlastnictví.
- Domácnosti v kraji zaplatily v roce 2020 v průměru 5 389 Kč měsíčně za bydlení. To představovalo 14,2 % z jejich příjmů. V porovnání s republikovým průměrem (5 979 Kč, tj. 14,6 % z příjmů) byly náklady domácností v kraji nižší. I když náklady dlouhodobě rostly, jejich podíl na příjmech domácností v průměru spíše klesal. Za velkou zátěž považovalo náklady na bydlení 14,0 % domácností v kraji.

Ceny nemovitostí

- Průměrný rodinný dům, který byl v letech 2017 až 2019 prodán v Olomouckém kraji, byl charakterizován velikostí 754 m³, kupní cenou 1,61 mil. Kč (bez pozemku) a opotřebením 40 %. Téměř 66 % prodaných rodinných domů v kraji bylo situováno v obcích do 1 999 obyvatel.
- Průměrná novostavba rodinného domu, která byla v letech 2017 až 2019 předmětem prodeje v Olomouckém kraji, byla charakterizována velikostí 701 m³ a kupní cenou 2,47 mil. Kč (bez pozemku).
- Průměrný byt, jenž byl na území Olomouckého kraje prodán v letech 2017 až 2019, byl charakterizován standardní velikostí 63 m², kupní cenou 1,33 mil. Kč a opotřebením 11 %.
- Nejvyšších kupních cen bytů v Olomouckém kraji je dlouhodobě dosahováno v krajském městě Olomouci. V letech 2017 až 2019 zde průměrná jednotková cena bytu činila 33 893 Kč/m². V průměru vyšší ceny byly pouze v Praze, Brně a Hradci Králové. Průměrná cena nové bytové jednotky v Olomouci činila ve sledovaném tříletém období 38 201 Kč/m².
- V období let 2011 až 2019 bylo na území Olomouckého kraje realizováno přes 18 tis. převodů stavebních pozemků. Nejvyšší ceny byly v rámci kraje zjištěny na území města Olomouce.