

## 5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Moravskoslezském kraji

### Náklady na bydlení (SILC)

V bytě ve vlastním domě bydlela v roce 2020 téměř třetina moravskoslezských domácností. To odpovídalo charakteru bydlení v kraji, tedy skutečnosti, že zde na rozdíl od většiny krajů převládá vysoký podíl bytů v bytových domech (přes 60 %). Podobně na tom byly Praha a kraje Karlovarský a Ústecký. Dalšími nejčastějšími právními formami užívání bytu v Moravskoslezském kraji bylo bydlení nájemní (23,9 %) a družstevní (15,6 %) a jejich podíly patřily v České republice k nadprůměrným. Naopak podíl domácností žijících v bytě v osobním vlastnictví byl ve srovnání s ostatními kraji nejnižší, pouhých 20,8 %, a za celorepublikovou hodnotou zaostával o 9,0 procentního bodu.

**Tab. 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného v Moravskoslezském kraji v letech 2011 až 2020**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Počet domácností (v tis.)</b>	<b>493,2</b>	<b>500,6</b>	<b>502,3</b>	<b>506,2</b>	<b>508,5</b>	<b>508,8</b>	<b>509,7</b>	<b>512,2</b>	<b>527,5</b>	<b>515,8</b>
Druh bydlení:										
rodinný dům	37,5	34,6	37,3	36,3	40,6	39,7	41,0	40,6	37,4	38,6
bytový dům	62,4	65,2	62,3	62,3	57,9	59,3	57,6	58,7	61,3	60,4
jiná budova, nezjištěno	0,1	0,3	0,4	1,5	1,5	1,0	1,4	0,7	1,2	1,0
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	32,5	30,2	31,7	30,6	32,5	31,7	33,2	33,3	31,1	32,7
v osobním vlastnictví	20,2	19,9	19,4	15,6	13,6	14,7	13,6	16,1	18,5	20,8
družstevní	17,7	21,6	17,9	18,7	14,4	15,4	16,7	17,1	18,5	15,6
pronajatý	24,2	23,3	25,4	29,8	31,9	31,0	29,3	25,3	24,1	23,9
u příbuzných, známých apod.	5,4	5,0	5,6	5,3	7,6	7,2	7,2	8,3	7,8	7,0
Typ nájemného:										
tržní nájemné	24,7	23,9	24,2	27,0	27,7	26,1	25,8	23,1	22,7	22,9
snížené nájemné	-	-	1,2	3,1	4,2	5,0	3,6	2,2	1,5	1,0
neplatí nájem	75,3	76,2	74,6	69,9	68,1	69,0	70,7	74,7	75,9	76,1

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, mezi kraji se jednalo o šestou nejvyšší částku. Představovaly 96,5 % republikového průměru (5 979 Kč), který však výrazně navyšovaly domácnosti v hlavním městě Praze s měsíčními náklady 8 221 Kč (137,5 % průměru). Nejnižší měsíční náklady mezi kraji České republiky vykazovaly domácnosti na Vysočině (4 827 Kč; 80,7 % průměru). V Moravskoslezském kraji se proti předchozímu roku měsíční náklady na bydlení navýšily o 3,9 % (o 219 Kč), v celé republice vzrostly průměrně o 3,1 % (o 181 Kč).

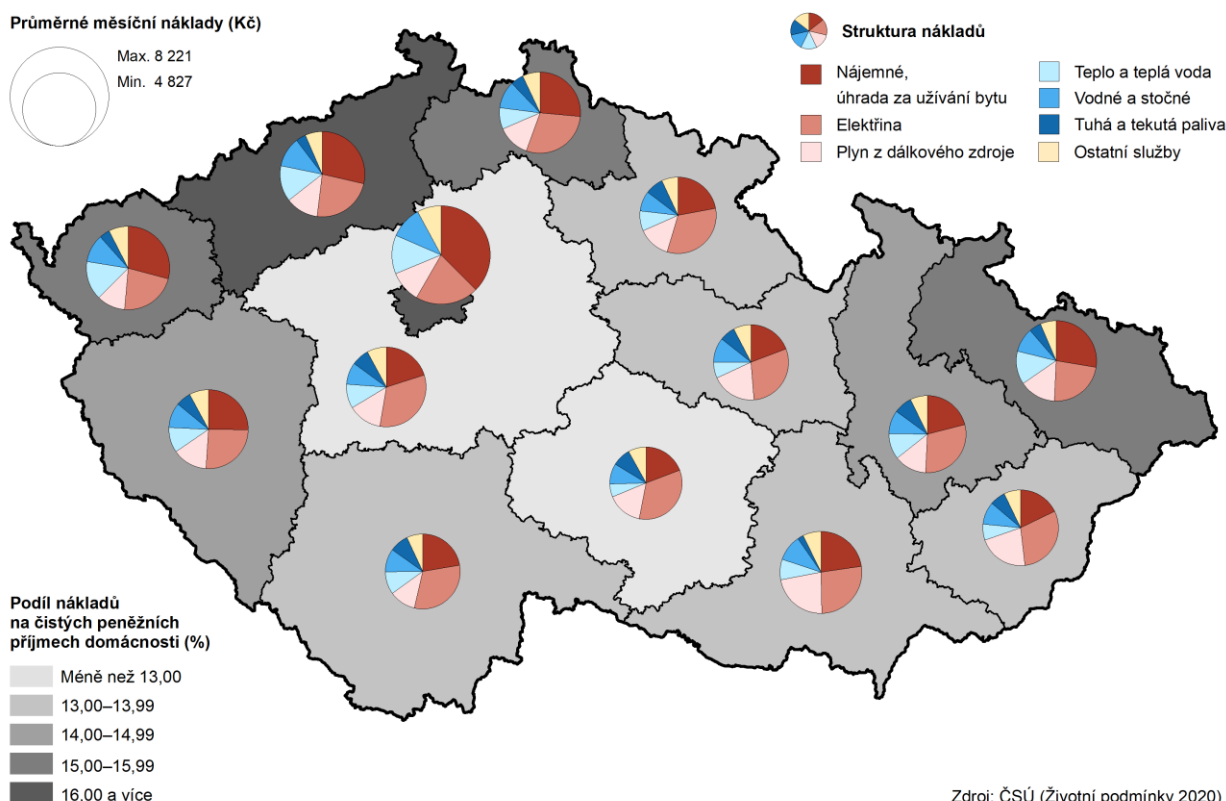
**Tab. 5.2 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura v Moravskoslezském kraji v letech 2011 až 2020**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr na domácnost, Kč):</b>	<b>5 077</b>	<b>5 391</b>	<b>5 666</b>	<b>5 697</b>	<b>5 615</b>	<b>5 709</b>	<b>5 631</b>	<b>5 561</b>	<b>5 553</b>	<b>5 772</b>
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	19,6	21,0	21,5	21,4	20,9	20,7	19,0	17,2	16,4	15,5
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	24,2	24,7	23,8	25,2	24,8	25,9	25,0	25,0	27,2	27,5
elektřina	22,2	21,7	22,3	22,1	22,0	21,5	21,7	22,3	22,2	23,2
plyn z dálkového zdroje	19,0	18,5	20,1	18,6	19,3	18,6	15,9	15,7	14,7	14,7
teplo a teplá voda	17,5	17,3	16,2	16,6	15,5	15,0	15,7	15,1	14,8	13,4
vodné a stočné	7,8	8,2	8,3	8,7	8,8	9,1	9,5	9,4	9,4	9,8
ostatní služby	4,8	5,1	4,7	4,4	4,7	4,9	6,2	6,7	6,8	6,6
tuhá a tekutá paliva	4,5	4,5	4,6	4,4	5,0	4,8	6,1	5,8	5,0	4,8

V průměru vynaložily domácnosti v Moravskoslezském kraji v roce 2020 na bydlení 15,5 % ze svých čistých peněžních příjmů (průměr Česka 14,6 %). V mezikrajském žebříčku se kraj tímto podílem zařadil na čtvrtou nejvyšší pozici (s minimem v Kraji Vysočina – 12,1 % a maximem v Praze – 17,3 %). 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 (dohromady 53,5 % domácností v kraji; 68,6 % v Česku). K meziročnímu snížení podílu nákladů na bydlení na příjmech došlo ve všech krajích, přičemž klesající trend lze sledovat v období po roce 2012.

### Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020



V procentní struktuře nákladů na bydlení v kraji v roce 2020 představovaly nejvyšší hodnotu výdaje za nájemné či úhradu za užívání bytu (27,5 %), následovala elektřina (23,2 %), plyn z dálkového zdroje (14,7 %) a teplo a teplá voda (13,4 %). Ve srovnání s republikovou strukturou vyšly v kraji jako nadprůměrné zejména podíly nákladů na nájemné, přičemž vyšší podíl zaznamenaly pouze domácnosti v Praze, Karlovarském a Ústeckém kraji, a teplo a teplou vodu; naopak podprůměrný podíl nákladů se týkal elektřiny. Proti výsledkům šetření v předchozím roce se ve struktuře nákladů na bydlení v kraji nepatrně zvýšilo zastoupení všech výdajů kromě nákladů za teplo a teplou vodu, tuhá a tekutá paliva a ostatní služby.

V absolutním vyjádření byly průměrné měsíční náklady domácností v Moravskoslezském kraji proti republikovým hodnotám nižší především v případě elektřiny (o 260 Kč), ostatních služeb (o 59 Kč) a nákladů na vodné a stočné (o 40 Kč). Nad průměrem Česka se pohybovaly výdaje na teplo a teplou vodu (o 138 Kč) a na nájemné či úhradu za užívání bytu (o 35 Kč).

V horizontu 10 let došlo k navýšení měsíčních nákladů na bydlení v Moravskoslezském kraji o 695 Kč (o 13,7 %). Struktura nákladů na bydlení doznala změn zejména v položkách nájemné či úhrada za užívání bytu (nárůst o 3,2 procentního bodu), plyn z dálkového zdroje (pokles o 4,3 procentního bodu), teplo a teplá voda (pokles o 4,1 procentního bodu). Podíly ostatních výdajů spojených s bydlením se zvýšily: elektřina o 1,0 procentního bodu, vodné a stočné o 2,0 procentního bodu, tuhá a tekutá paliva o 1,8 procentního bodu a ostatní služby o 0,3 procentního bodu.

**Tab. 5.3 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie v Moravskoslezském kraji v letech 2017 až 2020**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC) (podíl z celkového počtu domácností v %)

	2017	2018	2019	2020
Převažující způsob vytápění:				
dálkové topení, bloková kotelna	51,8	50,0	50,4	50,5
vlastní ústřední topení – elektřina	2,1	2,4	2,8	2,6
vlastní ústřední topení – plyn	25,9	26,8	26,9	26,2
vlastní ústřední topení – tuhá paliva	16,7	16,8	15,1	15,6
lokální topidla elektrická	0,3	0,6	1,0	1,1
lokální topidla plynová a ostatní	2,2	2,4	2,5	2,3
jiný způsob	1,1	0,9	1,3	1,8

Z celkového počtu 515,8 tisíce domácností žijících v roce 2020 v Moravskoslezském kraji jich přibližně polovina využívala k vytápění dálkové topení či blokovou kotelnou. 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. V posledních čtyřech sledovaných letech se procentní rozložení podle převažujícího způsobu vytápění nijak zásadně neměnilo, nejvýraznější změnou byl pokles podílu domácností s vlastním ústředním topením na tuhá paliva o cca 1 procentní bod.

**Tab. 5.4 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Moravskoslezském kraji v letech 2011 až 2020**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC) (podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Problémy s bydlením:										
vlhkost v bytě	13,0	10,3	9,4	7,3	8,4	7,4	7,6	7,9	7,9	7,3
tmavý byt	3,4	2,7	3,5	4,2	3,9	2,5	2,5	2,4	2,5	3,2
malý byt	6,0	5,6	6,3	6,7	6,8	5,5	4,8	6,5	5,9	.
hluk z domu, resp. ulice	14,2	11,6	13,4	12,0	14,9	15,5	15,8	13,9	13,1	13,3
znečištěné okolní prostředí	19,9	16,4	20,2	19,7	18,7	17,7	17,0	15,0	14,5	10,4
vandalství, kriminalita v okolí	12,8	12,1	14,3	16,0	16,4	13,8	12,6	7,9	9,0	7,1
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	30,8	32,4	35,6	35,8	31,9	31,6	24,8	18,3	16,1	14,2
určitou zátěží	61,0	59,3	57,1	55,1	57,8	57,9	63,7	67,6	67,1	69,1
vůbec nejsou zátěží	8,3	8,3	7,3	9,2	10,3	10,6	11,5	14,1	16,9	16,7

Subjektivně byly náklady na bydlení velkou zátěží pro 14,2 % domácností v kraji (o 1,9 procentního bodu méně než při předchozím šetření). V mezikrajském srovnání šlo o šestou nejvyšší hodnotu, republikový průměr byl o 1,5 procentního bodu vyšší. Nejvyšší podíl domácností, které náklady na bydlení považovaly za velkou zátěž, zaznamenaly kraje Pardubický (27,8 %) a Ústecký (22,4 %). Na druhé straně subjektivně nebyly náklady na bydlení vůbec zátěží v největší míře pro obyvatele Prahy (20,7 % domácností) a Vysočiny (18,5 %); Moravskoslezskému kraji patřila s 16,7 % čtvrtá příčka.

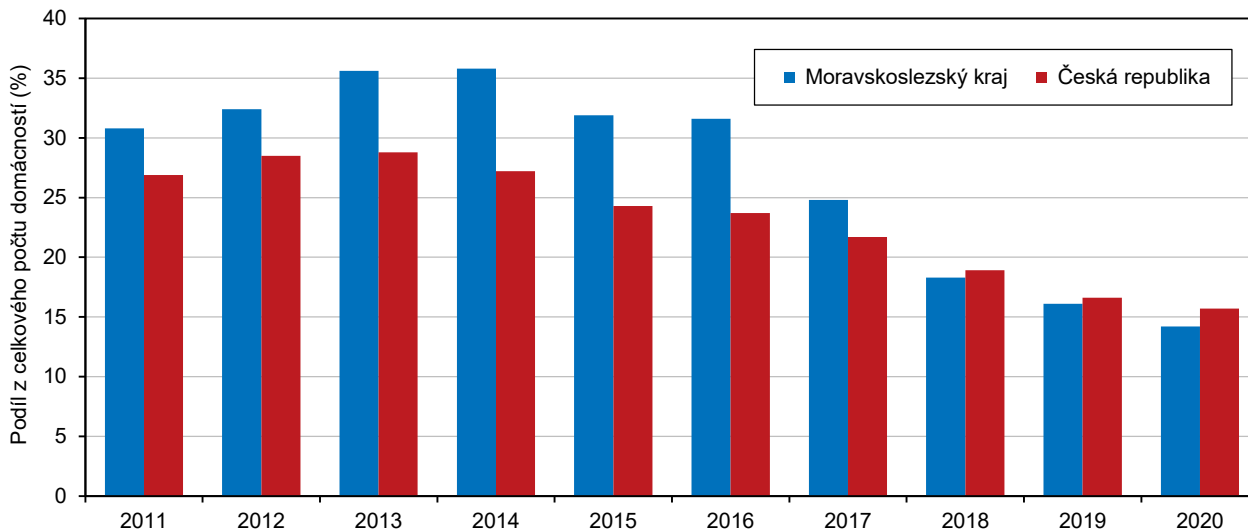
Ve srovnání s rokem 2011 se podíl moravskoslezských domácností, pro něž byly náklady na bydlení velkou zátěží, snížil o polovinu (z 30,8 % na 14,2 %). V letech 2011 až 2016 převyšovaly krajské hodnoty hranici 30 % s maximem 35,8 % v roce 2014. Změna k lepšímu nastala v posledních třech letech, kdy tento 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 %).

Z hlediska problémů spojených s bydlením byl v Moravskoslezském kraji dlouhodobě patrný jeden z nejvyšších podílů domácností stěžujících si na znečištěné okolní prostředí a vandalství či kriminalitu v okolí (10,4 %, resp. 7,1 %). Při posledním šetření tyto problémy představovaly čtvrtý, resp. pátý nejvyšší podíl mezi kraji. Znečištěné okolní prostředí považovaly domácnosti jako největší problém v Praze (14,2 %),

vandalství a kriminalitu v okolí pak domácnosti v Ústeckém kraji (12,9 %). Naopak nejmenší problémy s těmito jevy měly v obou případech domácnosti v Jihočeském kraji (2,2 %, resp. 1,6 %). Mírně podprůměrné bylo v posledních letech zastoupení moravskoslezských domácností potýkajících se s hlukem z domu či ulice (13,3 %). Tento problém nejvíce trápil domácnosti v Praze (21,4 %), naopak nejméně se s ním potýkali v Plzeňském kraji (6,9 %).

### Graf 5.1 Domácnosti považující náklady na bydlení za velkou zátěž v Moravskoslezském kraji a České republice

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



V posledních 10 letech došlo ke snížení podílu domácností, které si stěžovaly na znečištěné okolní prostředí a na vandalství a kriminalitu v okolí, o téměř 10 procentních bodů, resp. 6 procentních bodů. Naopak hluk z domu či ulice zůstal v kraji v průběhu sledovaného období téměř na stejné úrovni (mezi 13 % až 15 %).

## Ceny vybraných druhů nemovitostí

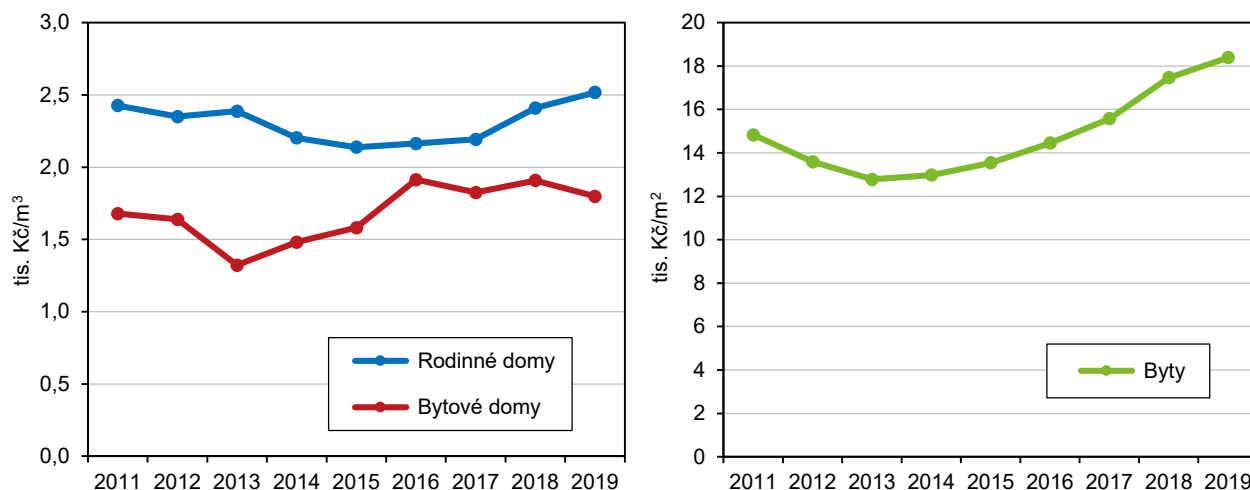
Průměrné kupní ceny rodinných domů, bytových domů a bytů v Moravskoslezském kraji v roce 2019 ve srovnání s rokem 2011 vzrostly. V průběhu sledovaných let však ceny nerostly kontinuálně, k meziročnímu poklesu cen došlo v případě rodinných domů v letech 2012, 2014 a 2015, bytových domů v letech 2012, 2013, 2017 a 2019 a bytů v letech 2012 a 2013. Mezi roky 2019 a 2011 doznaly nejvyššího nárůstu průměrné kupní ceny bytů, a to o téměř čtvrtinu (o 3 561 Kč/m<sup>2</sup>), v případě rodinných a bytových domů vzrostly ceny výrazně méně o 3,8 % (o 91 Kč/m<sup>3</sup>), resp. 7,2 % (o 120 Kč/m<sup>3</sup>).

Tab. 5.5 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Moravskoslezském kraji v letech 2011 až 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rodinné domy (Kč/m <sup>3</sup> )	2 426	2 350	2 387	2 202	2 138	2 163	2 192	2 409	2 517
Bytové domy (Kč/m <sup>3</sup> )	1 678	1 638	1 322	1 481	1 581	1 913	1 824	1 908	1 798
Byty (Kč/m <sup>2</sup> )	14 831	13 588	12 778	12 976	13 539	14 453	15 574	17 460	18 392

Kupní cena za metr krychlový rodinného domu se na území Moravskoslezského kraje mezi roky 2011 a 2019 v průměru zvýšila o 3,8 %, což byl po Jihočeském a Ústeckém kraji třetí nejvyšší nárůst. Částkou 2 517 Kč/m<sup>3</sup> v roce 2019 tak kraj zaostával o více než 300 Kč/m<sup>3</sup> za republikovým průměrem, což platilo po celé sledované období. Z pohledu mezikrajského srovnání byly ceny v kraji v roce 2019 deváté nejvyšší. Zcela jiná cenová úroveň se týkala Prahy, kde dosahovala více než 10 tisíc za m<sup>3</sup>. Blízkost Prahy pak výrazně ovlivňovala ceny také ve Středočeském kraji (4 222 Kč/m<sup>3</sup>).



**Graf 5.2 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Moravskoslezském kraji**

Při analýze cenového vývoje je vhodnější hodnocení v průměru za delší časové období, neboť se tak eliminují krátkodobé náhodné výkyvy. Pro naše hodnocení jsme zvolili období tříleté. V letech 2017 až 2019 bylo v Moravskoslezském kraji evidováno 784 převodů rodinných domů. Jejich průměrná kupní cena v těchto letech (tříletý průměr) činila 2 365 Kč/m<sup>3</sup>, odhadní cena byla o cca 27 % nižší.

Cena prodávané nemovitosti závisí rovněž na lokalitě. Platí, že s rostoucí velikostí obce se zvyšovala i průměrná kupní cena rodinných domů a naopak se zvyšujícím se pásmem opotřebenosti cena klesala. V letech 2017 až 2019 činila průměrná kupní cena rodinného domu v obcích do 2 tisíc obyvatel 1 935 Kč/m<sup>3</sup>, oproti tomu v obcích od 2 tisíc do 10 tisíc obyvatel byla cena o 18,3 % vyšší a v obcích s 10 tisíci až 50 tisíci obyvatel stál dům o 22,2 % více. V kategorii nad 50 tisíc obyvatel, tedy v Ostravě, Havířově, Frýdku-Místku, Opavě a Karviné, byla průměrná kupní cena vyšší o téměř 64 % než v kategorii nejmenších obcí.

**Tab. 5.6 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebenosti v Moravskoslezském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>\*)</sup>**

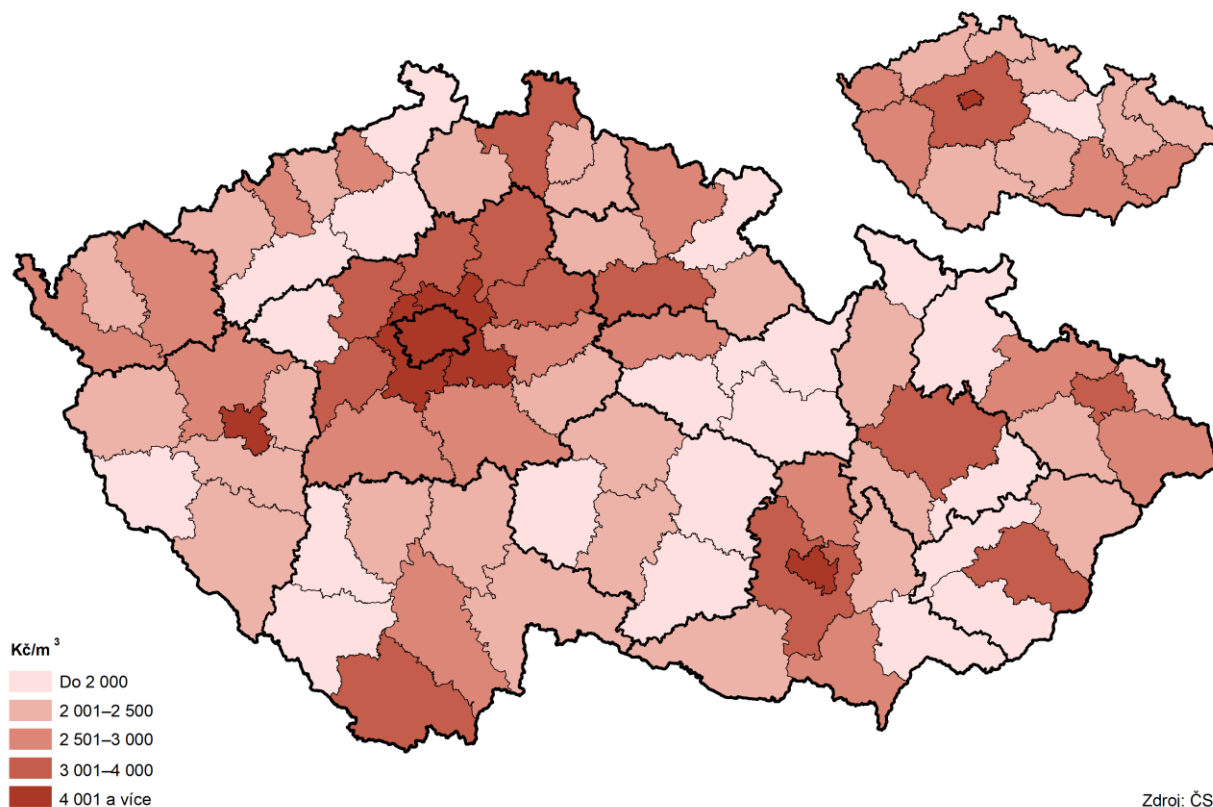
	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměrná velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměrná velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměrná velikost RD v m <sup>3</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 319</b>	<b>2 112</b>	<b>2 383</b>	<b>740</b>	<b>1 242</b>	<b>1 646</b>	<b>2 177</b>	<b>789</b>	<b>784</b>	<b>1 739</b>	<b>2 365</b>	<b>824</b>
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	1 193	.	2 068	.	484	.	1 969	.	270	.	1 935	.
2 000–9 999	1 274	.	2 318	.	398	.	2 080	.	278	.	2 289	.
10 000–49 999	382	.	2 448	.	146	.	2 221	.	66	.	2 365	.
50 000 a více	470	.	3 304	.	214	.	2 797	.	170	.	3 169	.
v tom podle stupně opotřebenosti:												
0–10 %	664	3 827	4 518	675	473	2 165	3 147	747	252	2 226	3 524	748
10–50 %	848	2 380	2 615	754	425	1 590	1 898	798	286	1 815	2 228	819
50–75 %	985	1 685	1 866	749	267	1 110	1 341	815	191	1 303	1 538	869
75–100 %	822	963	1 037	766	77	633	652	910	55	630	636	1 050

<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Rozdíly v cenové úrovni se také odvíjejí od stáří domu, popř. jak dalece opotřebený dům je předmětem prodeje. V pásmu opotřebenosti s 0 až 10 % dosáhla průměrná kupní cena rodinných domů v kraji 3 524 Kč/m<sup>3</sup> (tříletý průměr 2017 až 2019). Domy s 10 až 50% opotřebením byly levnější o 37 %, v pásmu s 50 až 75 %

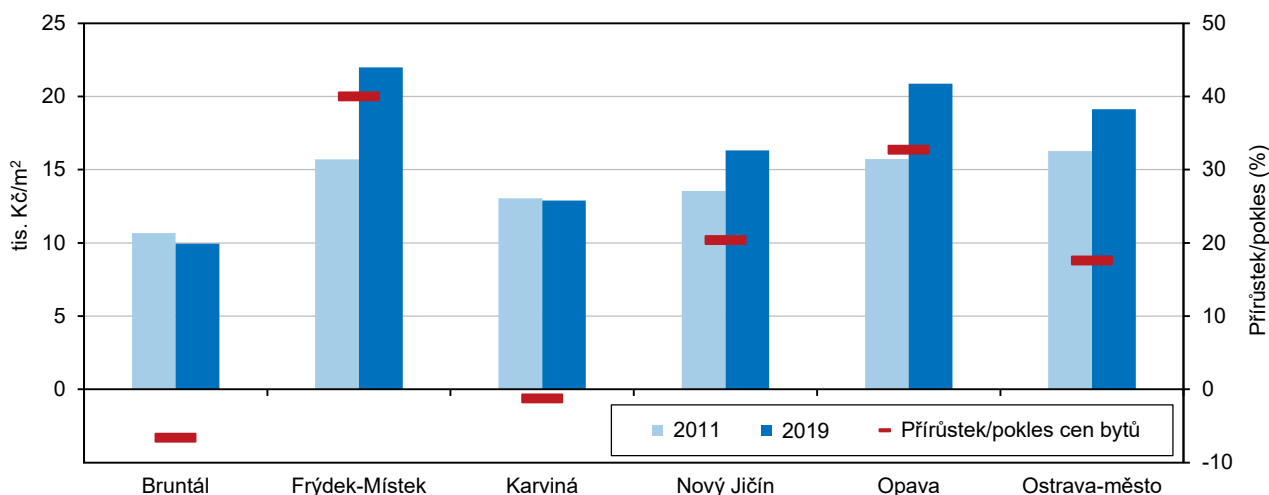
opotřebením byla cena nižší o 56 %. V kategorii nejvyššího opotřebením představovala kupní cena domu pouze pětinu ceny domu s minimálním opotřebením. V letech 2017 až 2019 byly v kraji nejčastějším předmětem převodu rodinné domy s opotřebením do 50 %.

### Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích v období let 2017–2019



Nejvyšší kupní ceny rodinných domů jsou dlouhodobě vykazovány v okrese Ostrava-město, naopak nejnižší v okrese Bruntál. V roce 2019 se průměrná cena rodinného domu v kraji pohybovala od 1 262 Kč/m<sup>3</sup> v okrese Bruntál po 3 680 Kč/m<sup>3</sup> v Ostrava-městě. Nejvyšší relativní nárůst proti roku 2011 byl zaznamenán v okresech Nový Jičín (21,2 %) a Ostrava (13,8 %), naopak v okresech Bruntál a Karviná kupní ceny rodinných domů klesly o 21,9 %, resp. 3,0 %.

**Graf 5.3 Průměrné kupní ceny a přírůstek/pokles cen bytů v okresech Moravskoslezského kraje mezi roky 2011 a 2019**



V Moravskoslezském kraji se od roku 2011 zvýšila průměrná kupní cena za metr čtvereční bytu téměř o čtvrtinu (o 24,0 %). Cenou 18 392 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2019 se tak kraj pohyboval o více než 10 tisíc Kč za metr čtvereční pod celorepublikovým průměrem, přičemž tento rozdíl se v průběhu let zvyšoval. Ve srovnání s ostatními kraji byly ceny třetí nejnižší (za Ústeckým a Karlovarským krajem) a z průměrné kupní ceny bytu v Praze (69 061 Kč/m<sup>2</sup>) činily jen necelých 27 %.

**Tab. 5.7 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Moravskoslezském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>\*)</sup>**

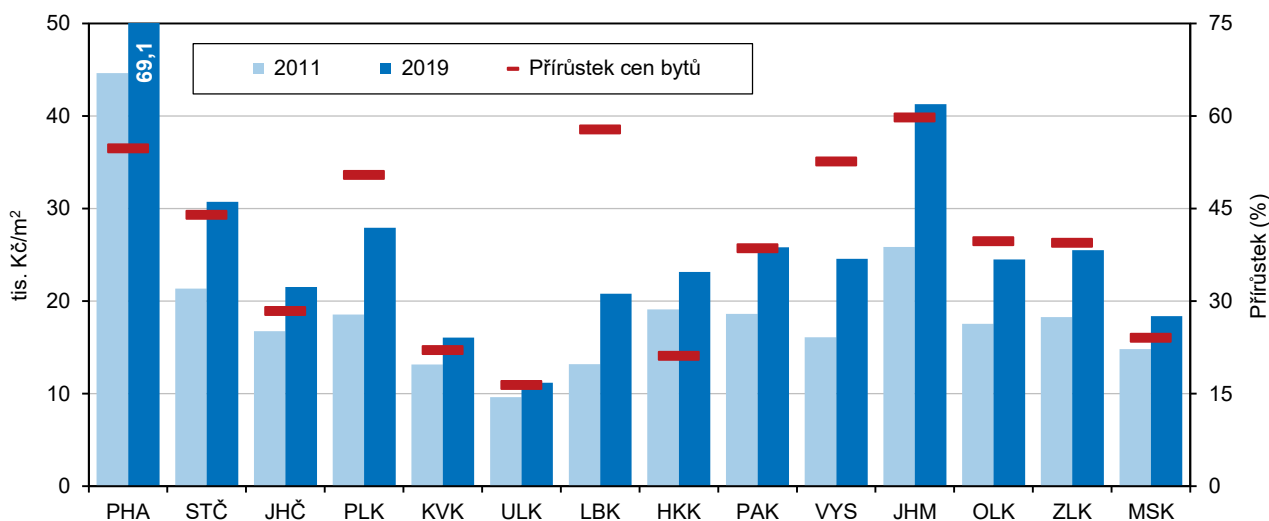
	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost bytu v m <sup>2</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost bytu v m <sup>2</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost bytu v m <sup>2</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Kraj celkem</b>	<b>6 963</b>	<b>13 161</b>	<b>13 866</b>	<b>61</b>	<b>2 461</b>	<b>11 189</b>	<b>13 546</b>	<b>63</b>	<b>1 427</b>	<b>12 955</b>	<b>17 136</b>	<b>62</b>
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	184	7 805	8 365	66	58	6 218	8 430	70	38	6 910	9 475	64
2 000–9 999	670	10 687	11 491	63	234	8 090	10 095	64	156	9 861	12 344	65
10 000–49 999	1 461	12 052	12 519	63	382	9 263	11 329	64	207	10 836	14 514	61
50 000 a více	4 648	14 079	14 849	61	1 787	12 168	14 638	63	1 026	14 077	18 678	62
v tom podle stupně opotřebení:												
0–5 %	581	.	19 028	.	980	.	16 568	.	569	.	20 759	.
5–20 %	4 218	.	14 744	.	1 114	.	12 477	.	613	.	15 860	.
20–45 %	1 659	.	11 658	.	294	.	9 428	.	203	.	12 941	.
45–100 %	505	.	7 845	.	73	.	5 876	.	42	.	6 957	.

<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

V kraji bylo v letech 2017 až 2019 evidováno 1 427 převodů bytů. Kupní cena (tříletý průměr) činila 17 136 Kč/m<sup>2</sup>, odhadní cena 12 955 Kč/m<sup>2</sup> byla o čtvrtinu nižší.

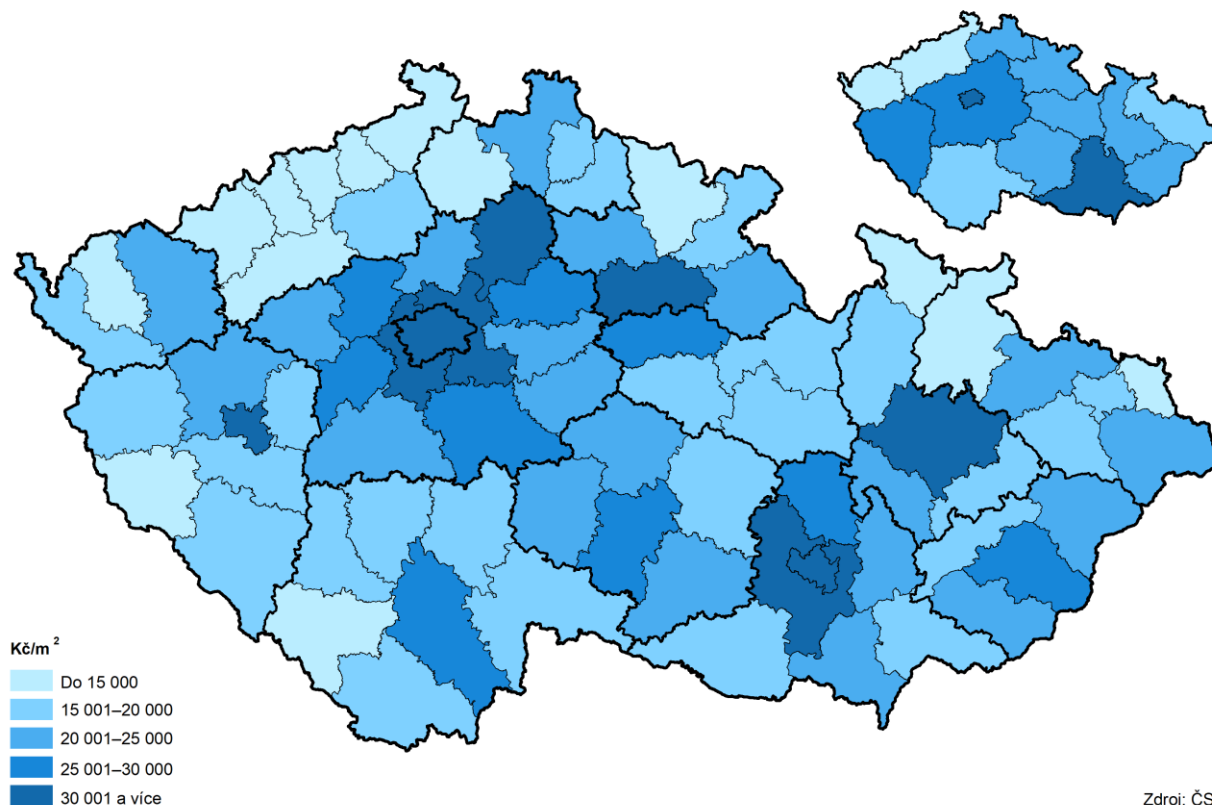
Také v případě bytů se průměrná kupní cena měnila podle velikosti obce a pásma opotřebení. V průměru let 2017 až 2019 dosáhla v obcích do 2 tisíc obyvatel výše 9 475 Kč/m<sup>2</sup>. V porovnání s touto velikostní kategorií byla cena v obcích se 2 až 10 tisíci obyvateli vyšší přibližně o 30 % a s 10 až 50 tisíci obyvateli o 53 %. Ve velkých městech s počtem obyvatel přes 50 tisíc byly byty dražší dokonce 2násobně.

**Graf 5.4 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v krajích mezi roky 2011 a 2019**



Průměrná kupní cena novějších bytů s opotřebením do 5 % činila v Moravskoslezském kraji 20 759 Kč/m<sup>2</sup>. Se zvyšující se mírou opotřebenění cena bytu klesala – v případě opotřebenění v rozmezí 5–20% o cca 24 %, v pásmu s 20 až 45 % opotřebenění o 38 % a byty vykazující opotřebenění nad 45 % dokonce o dvě třetiny na 6 957 Kč/m<sup>2</sup>.

### Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích v období let 2017–2019



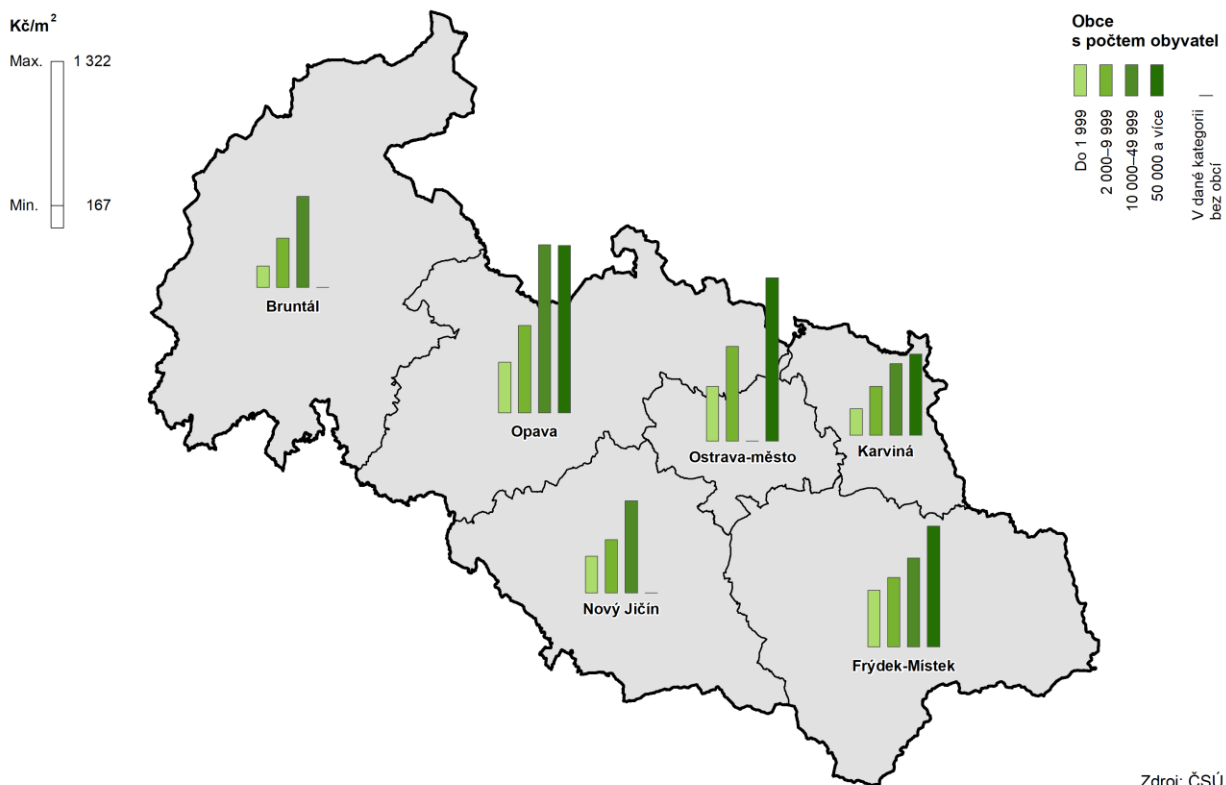
Nejvyšší průměrné kupní ceny bytů vykazovaly okresy Frýdek-Místek, následovaly okresy Opava a Ostrava-město, nejméně stály byty v okrese Bruntál. V roce 2019 činila nejvyšší průměrná kupní cena bytu 21 991 Kč/m<sup>2</sup> ve Frýdku-Místku, nejnižší cena dosáhla na 9 957 Kč/m<sup>2</sup> v okrese Bruntál. Proti roku 2011 byl nejvyšší relativní nárůst zaznamenán v okresech Frýdek-Místek (40,0 %) a Opava (32,7%), nejnižší v okresech Bruntál a Karviná, v nichž ceny bytů dokonce poklesly o 6,6 %, resp. 1,2 %. Podobně jako v případě rodinných domů byl zájem zejména o novější byty, neboť předmětem převodu byly ve čtyřech pětinach případů byty s opotřebením do 20 %.

Pro úplnost uvádíme také průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků a k hodnocení vývoje využijeme tříleté průměry 2011 až 2013 a 2017 až 2019. Kupní ceny stavebních pozemků v Kč/m<sup>2</sup> doznaly navýšení s výjimkou celého okresu Karviná a nejlidnatějších částí okresů Frýdek-Místek, Nový Jičín a Bruntál.

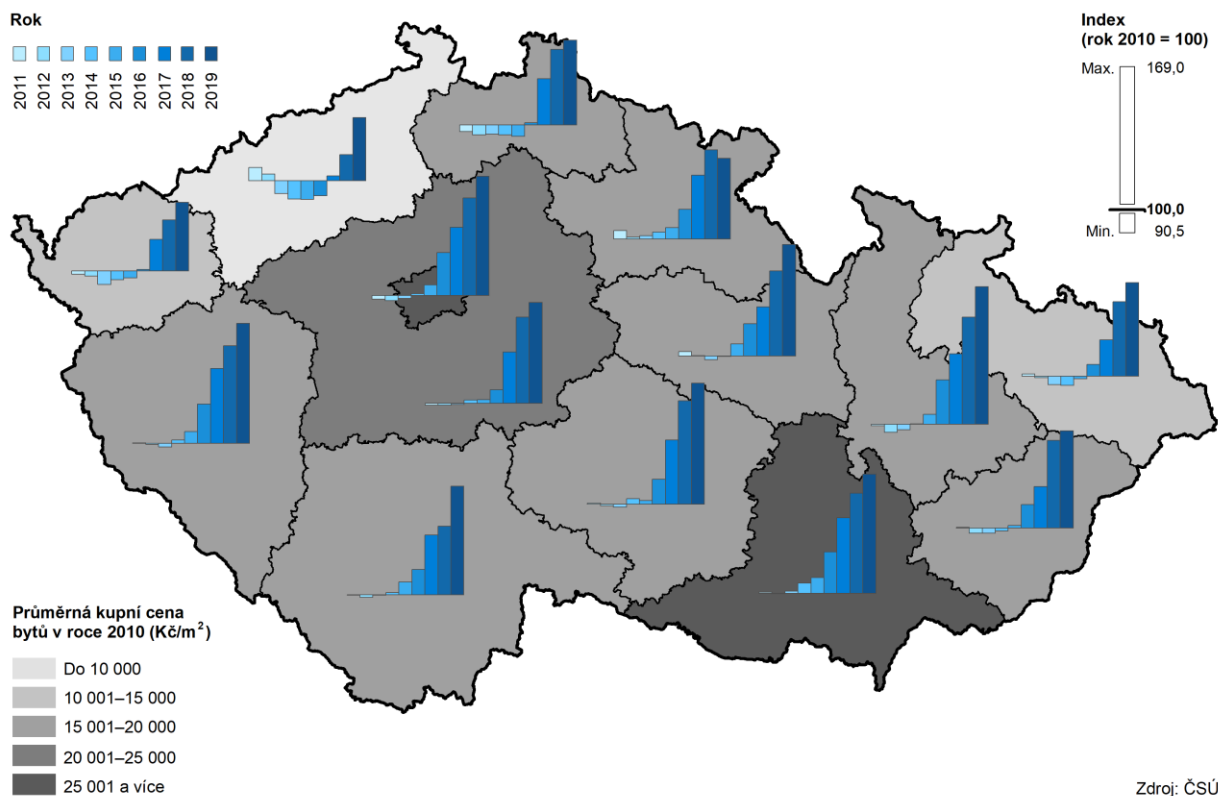
Ze srovnání odhadních a kupních cen stavebních pozemků vyplývá, že v posledních třech letech se v žádném z okresů Moravskoslezského kraje neprodávaly za nebo pod cenou odhadní. Nejvyšší kupní ceny dosáhly stavební pozemky v okrese Opava (přes 1 300 Kč/m<sup>2</sup> v kategoriích 10–49,9 tisíc obyvatel a 50 tisíc obyvatel a více) a ve městě Ostrava (1 284 Kč/m<sup>2</sup>). Tyto ceny patří v rámci Česka mezi relativně vyšší, přesto jsou ve srovnání s nejvyššími cenami v Praze 1 (47 205 Kč/m<sup>2</sup>) velmi nízké. Naopak nejnižší kupní cena stavebních pozemků v kraji i celém Česku byla zaznamenána v okrese Bruntál v kategorii do 2 tisíc obyvatel, a to 167 Kč/m<sup>2</sup>.



### Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Moravskoslezského kraje v letech 2017–2019



### Indexy cen bytů v porovnání s rokem 2010 v krajích v letech 2011–2019



Informace o vývoji cen jednotlivých druhů nemovitostí poskytují také cenové indexy s bazickým rokem 2010, které jsou očištěny o rozdíly v opotřebení, ve vybavenosti staveb a velikosti obcí. Z nich vyplývá, že průměrná kupní cena rodinných domů v Moravskoslezském kraji se po celé sledované období udržovala nad úrovní základního období indexu a v roce 2019 dosáhl cenový nárůst téměř 30 %. V mezikrajském porovnání patří Moravskoslezský kraj ke krajům s nejvyššími hodnotami indexu, v roce 2019 zaujímal čtvrté místo (za předpokladu vyloučení okresů Praha-východ a Praha-západ ze Středočeského kraje). Průměrná kupní cena bytů v Moravskoslezském kraji v letech 2012 až 2015 nedosahovala hodnoty bazického období. V následujících letech však začal index rychle růst a v roce 2019 tak dosáhl téměř 1,5 násobku ceny roku 2010, což byl mezi ostatními druhy nemovitostí nejvyšší nárůst.

**Graf 5.5** Roční indexy cen vybraných druhů nemovitostí v Moravskoslezském kraji  
(průměr roku 2010 = 100)

