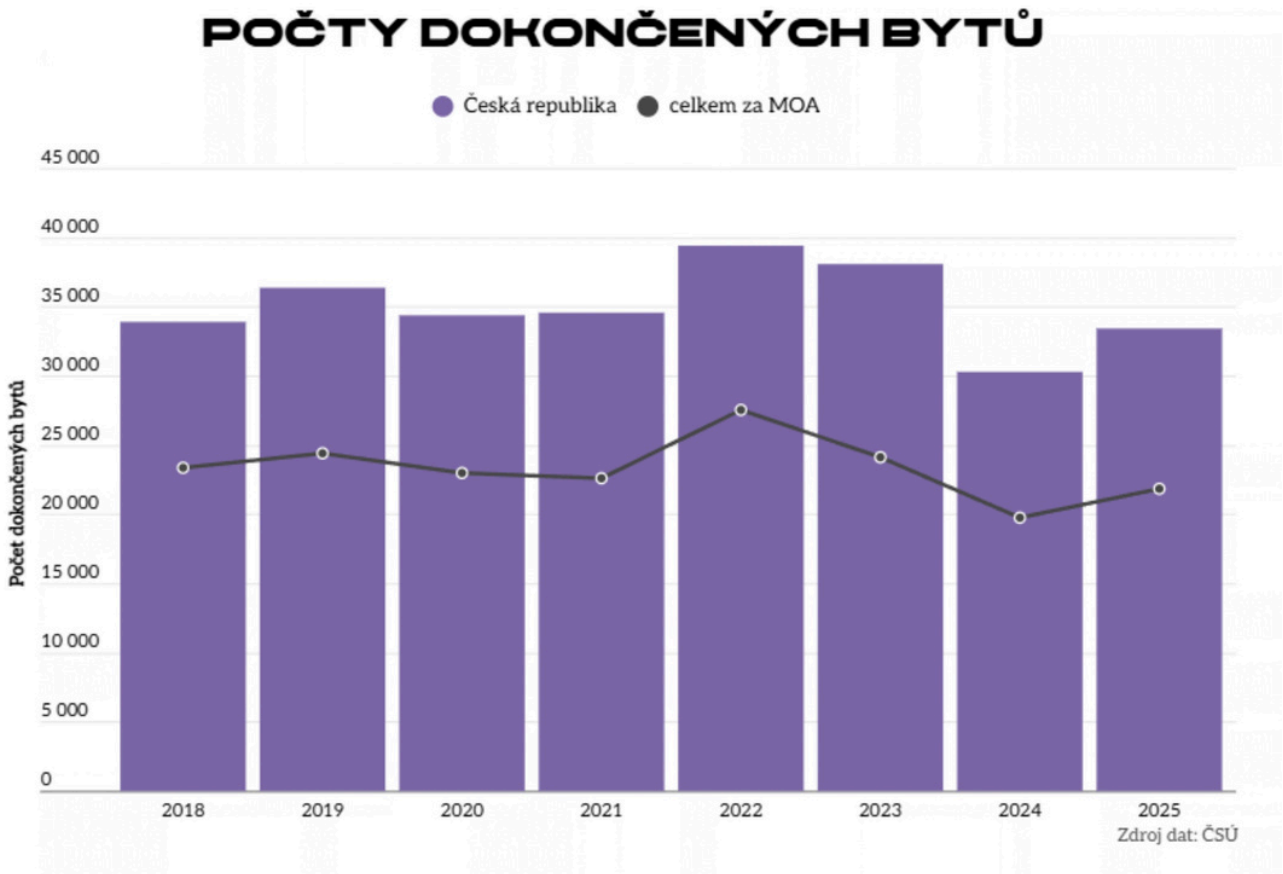
DVĚ TŘETINY BYTOVÉ VÝSTAVBY VZNIKAJÍ NA ÚZEMÍ METROPOLITNÍCH OBLASTÍ A AGLOMERACÍ. JAKÁ JE JEJÍ DOSTUPNOST?

Bydlení, zejména jeho dostupnost, je v České republice stále palčivější téma a výjimkou není ani situace v metropolitních oblastech a aglomeracích. Právě na jejich území žije více než 6,5 milionů obyvatel a soustřeďují se zde přibližně dvě třetiny z realizované bytové výstavby na území České republiky. Téměř polovina realizované výstavby na území metropolitních oblastí a aglomerací připadá pouze na Pražskou metropolitní oblast.



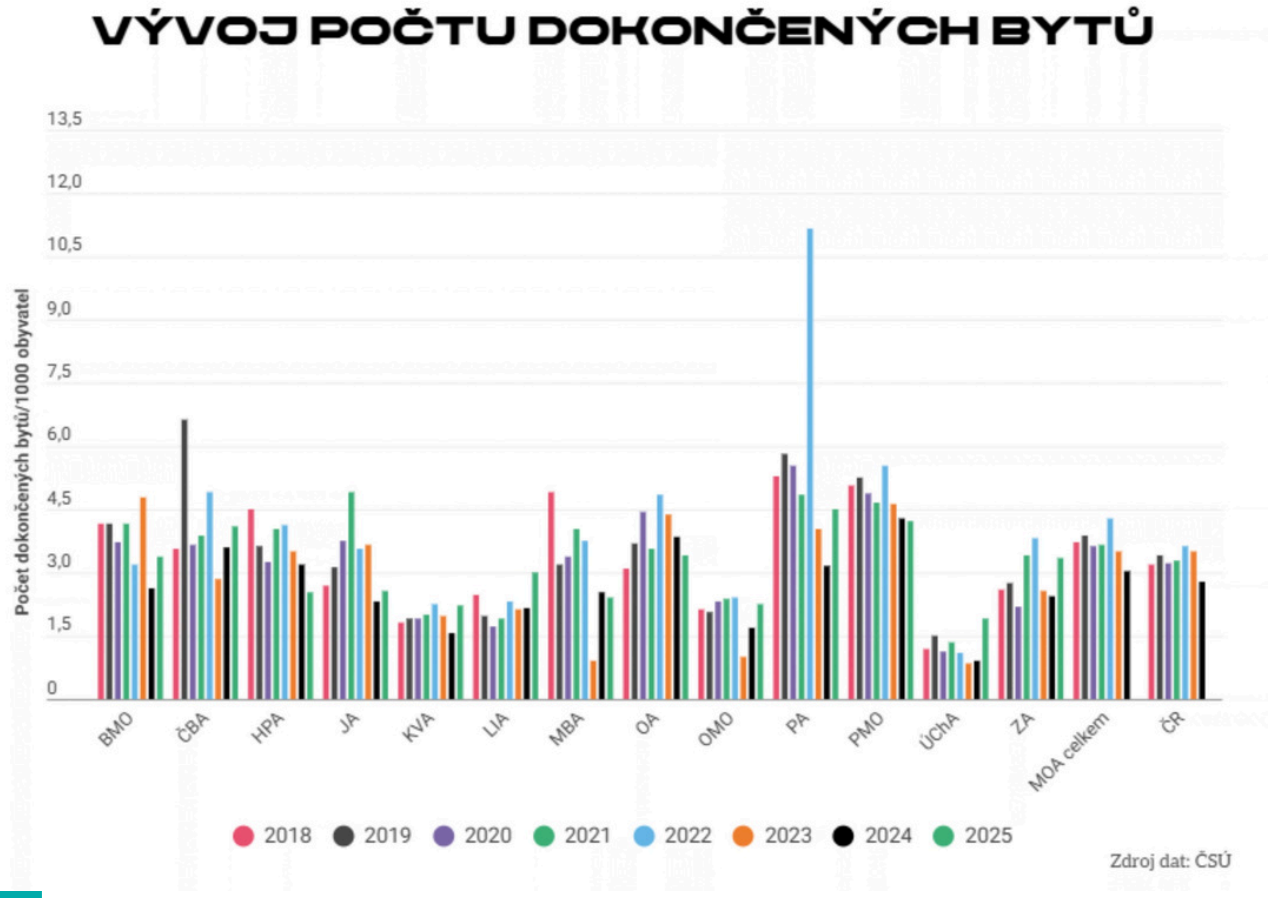
METROPOLITNÍ OBLASTI A AGLOMERACE V ČR

BYDLENÍ

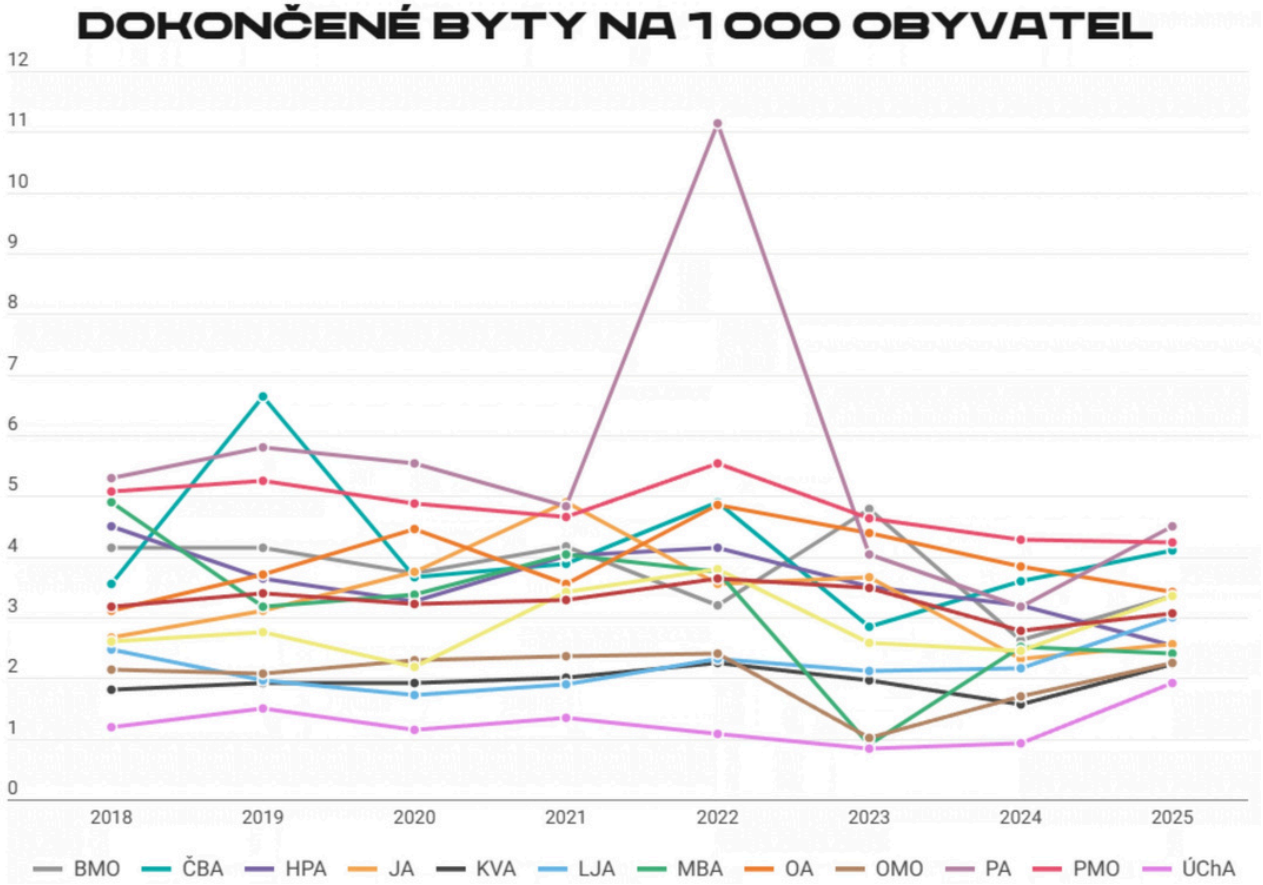
VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Míra a tempo bytové výstavby jsou důležitými faktory rozvoje území. Vývoj bytové výstavby v metropolitních oblastech a aglomeracích má **kolísavý charakter**, což odráží aktuální ekonomickou situaci, vývoj cen ve stavebnictví, poptávku na trhu s bydlením, ale i časovou náročnost přípravy jednotlivých projektů. Vývoj bytové výstavby nekopíruje jednotný trend, nicméně na většině území byl v roce 2025 zaznamenán nárůst počtu dokončených bytů v porovnání s minulým rokem 2024, kdy byla naopak dokončená výstavba nejnižší za sledované období.

Nejvíce bytové výstavby je realizováno na území **Pražské metropolitní oblasti** (45 % dokončených bytů na území MOA), což odráží její ekonomické postavení i atraktivitu. Druhým nejsilnějším centrem bytové výstavby je Brněnská metropolitní oblast, kterou doplňují Plzeňská a Olomoucká aglomerace. Na většině území je bytová výstavba realizována ve **větší míře v zázemí než v jádrovém městě**, což lze vysvětlit suburbanizačními procesy, cenou nové výstavby, ale i omezenými možnostmi dalšího rozvoje v městských centrech.



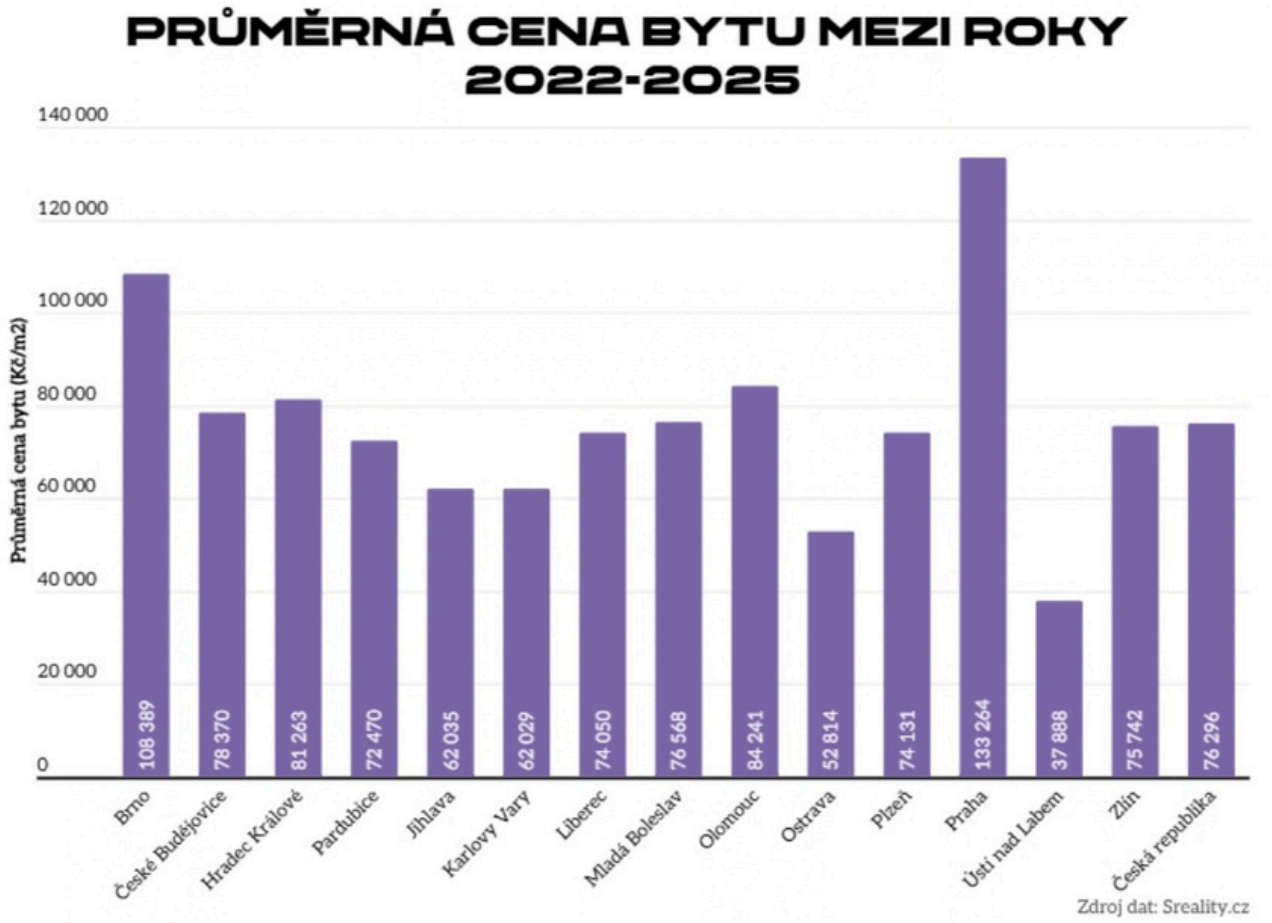
Podíváme-li se na **statistiku dokončených bytů v přepočtu na 1000 obyvatel**, lze pozorovat silnou výstavbu v Plzeňské aglomeraci, zejména v roce 2022, kdy bylo dokončeno 11 bytů na tisíc obyvatel. Vysoký trend si drží také Pražská metropolitní oblast a Olomoucká aglomerace. Opačný trend se ukazuje například v Ústecko-chomutovské aglomeraci (1,92 bytů/tisíc obyvatel), Karlovarské aglomeraci (2,23 bytů/tisíc obyvatel) a Ostravské metropolitní oblasti (2,25 bytů/tisíc obyvatel).



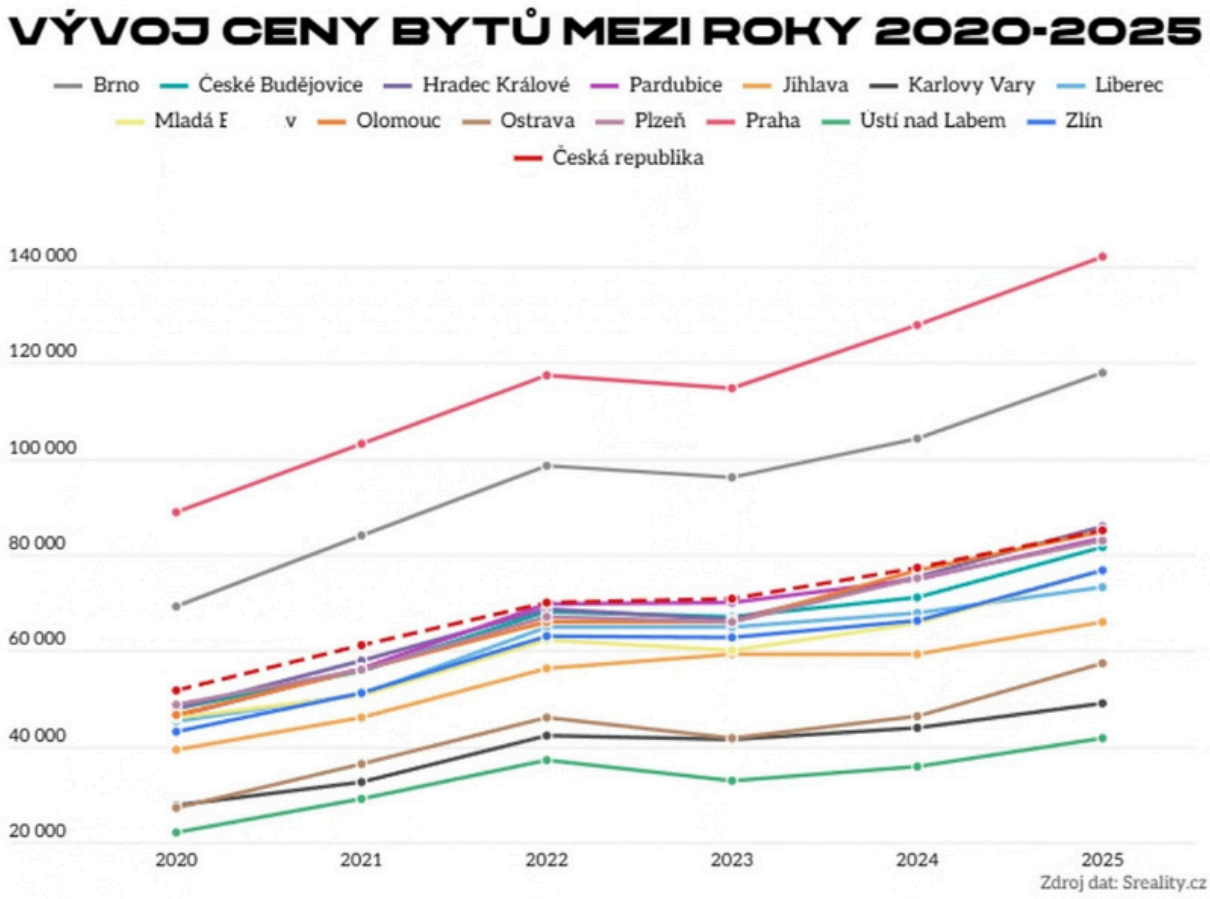
VÝVOJ CENY BYDLENÍ

Nejvyšší ceny bytů dlouhodobě vykazuje Praha, kde ceny výrazně překračují republikový průměr. Průměrná cena bytu mezi roky 2022-2025 dosáhla v Praze přes 133 tisíc korun/m^2, přičemž republikový průměr je bezmála 76 300 korun/m^2. Vyšší cenové hladiny jsou patrné i v Brně, kde průměrná cena mezi roky 2022-2025 dosáhla 108 tisíc korun/m^2. Naopak nejdostupnější bydlení

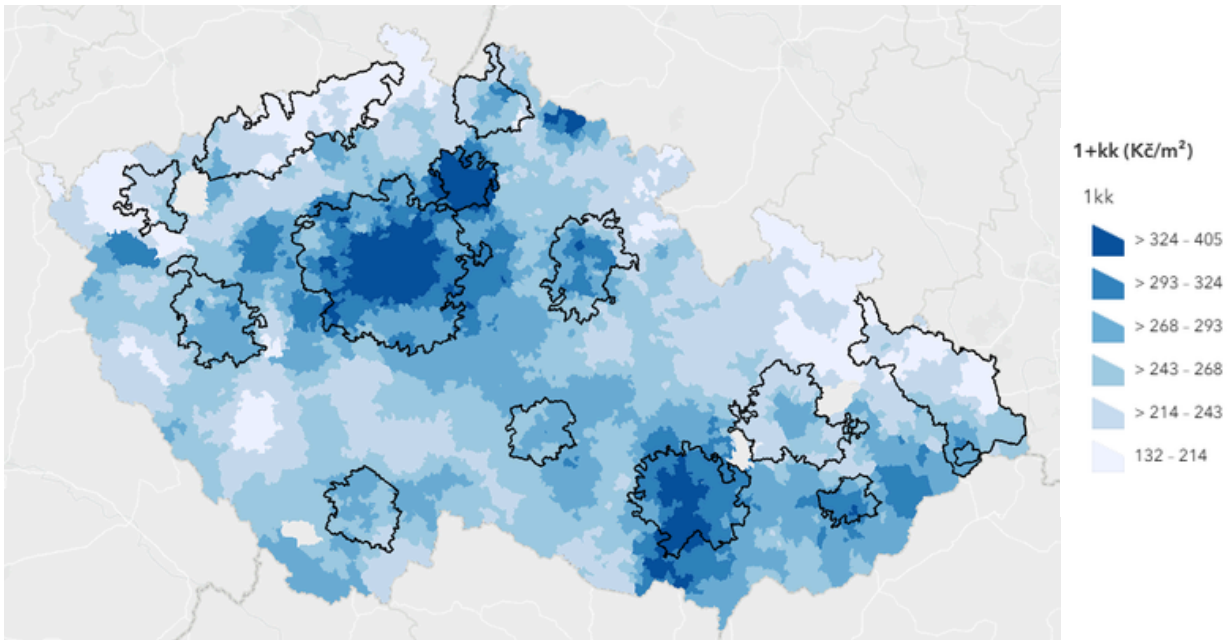
nabízejí centra ve **strukturálně postižených nebo menších regionech** – Ostrava (52 800 Kč/m^2), Ústí nad Labem (37 800 Kč/m^2), Karlovy Vary (62 000 Kč/m^2) a Jihlava (62 000 Kč/m^2).



Data za období 2020–2025 ukazují, že nárůst cen bytů se netýká pouze největších měst, ale promítá se postupně do všech metropolitních oblastí i aglomerací, a tím **zvyšuje tlak na dostupnost bydlení napříč regiony**. Největší nárůst cen bytů ve sledovaném období lze pozorovat u Ostravské a Pražské metropolitní oblasti nebo také Olomoucké aglomerace. Nejméně se trend růstu cen bytů promítá v Ústecko-chomutovské a Českobudějovické aglomeraci. Společným rysem všech metropolitních oblastí a aglomerací je vyšší cenová hladina bytů v jádrovém městě než v jeho zázemí. V některých MOA, zejména v Pražské a Brněnské metropolitní oblasti, se jedná o větší rozdíl, zatímco v menších či polycentrických oblastech není rozdíl tak výrazný (např. Ostravská metropolitní oblast, Hradecko-pardubická, Ústecko-chomutovská a Zlínská aglomerace).



Mediánové ceny nájmů za rok 2025 v metropolitních oblastech a aglomeracích zobrazuje [mapová aplikace]() založená na datech Ministerstva financí ČR. Ta poukazuje na výrazné rozdíly mezi cenami nájemného bydlení v jednotlivých MOA a potvrzuje výskyt vyšších cen nájmů v jádru oblastí než v jejich zázemí.



SHRNUTÍ: BYDLENÍ JAKO VÝZVA PRO MOA

Bydlení v metropolitních oblastech a aglomeracích se v poslední době stává jedním z **klíčových témat regionálního rozvoje**, vyznačuje se výraznou koncentrací bytové výstavby i obyvatelstva, ale zároveň ukazuje výrazné rozdíly mezi jednotlivými regiony. Kolísající tempo a objem výstavby spolu s pokračujícím růstem cen bytů potvrzují, že trh s bydlením není napříč metropolitními oblastmi a aglomeracemi homogenní a reflektuje specifické podmínky jednotlivých oblastí. Rozdíly mezi jádrovými městy a jejich zázemím společně s rostoucími cenami zvyšují tlak na dostupnost bydlení i navazující infrastrukturu, zejména dopravu, služby a vzdělávání.