



Analýza rezidenčního trhu v Moravskoslezském kraji

Vybrané části se zaměřením na trh ve městě Kopřivnice

vyhotoveno - říjen 2024

zpracování výběru jako doprovodného podkladu k záměru prodeje plochy Kopřivnice – Západ a editace MSID – září 2025

Metodika

Filtrace dat

- Do zpracované analýzy byly zahrnuty byty s maximálně 4 pokoji. Jednotky s větším počtem pokojů byly vyřazeny vlivem jejich nízkého podílu na celkovém počtu nabídek i transakcí a extrémních cenových hodnot.

Nabídkové ceny pronájmů

- Dataset obsahuje nabídku z většiny českých inzertních portálů. Nabídky jsou očištěny od duplicit, ke kterým dochází díky inzerování stejné jednotky na více inzertních portálech.
- Vzhledem k tomu, že na trhu neexistuje dostatečně velký a komplexní dataset evidující skutečně uzavřené nájemní smlouvy, jsou stažené inzeráty z realitních portálů uvažovány jako zrealizované nájemní transakce. Cena zrealizovaného inzerátu je uvažována stejná, za jakou byl byt inzerován v poslední den inzerce.

Nabídkové ceny prodeje

- Obdobně jako v případě nabídkových dat pronájmů i tento dataset obsahuje nabídky prodeje z většiny českých inzertních portálů.
- V analýze a vizualizacích je využito datum, ke kterému byl inzerát stažen z nabídky.

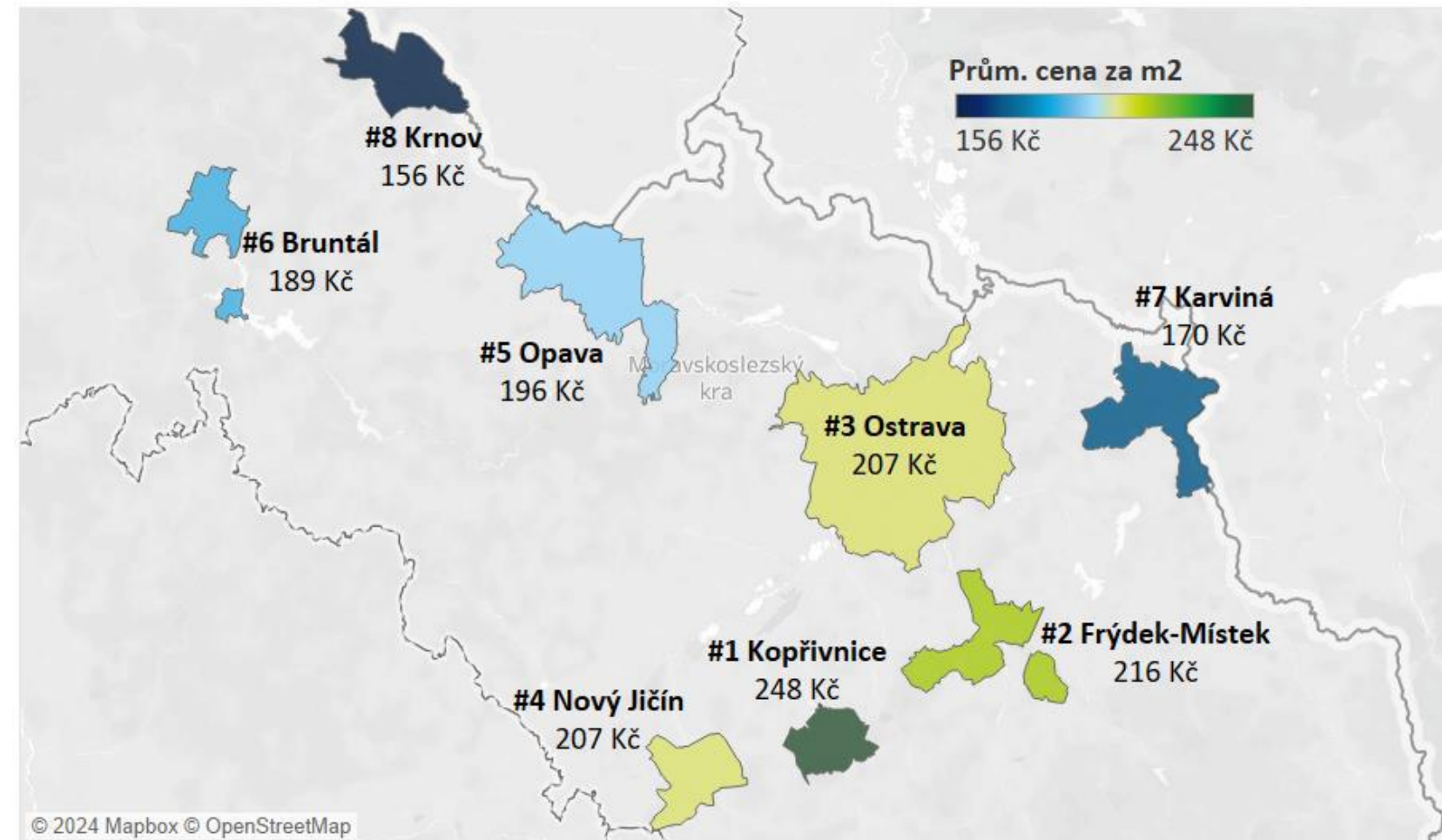
Transakční data

- Data jsou založena na údajích uvedených v kupních smlouvách zveřejněných v Katastru nemovitostí.
- Data jsou odosobněna a očištěna o nestandardní transakce. Statistiky např. neuvádí transakce nemovitosti převáděných v rámci privatizace nebo dědického řízení. Za nestandardní transakce jsou dále považovány prodeje podílů či převody družstevních podílů na osobní vlastnictví.
- Prvoprodeje (první prodej bytu developera kupujícímu) mohou obsahovat případy, kdy jednotka byla prodána s velkým předstihem před kolaudací v rámci smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Jako datum transakce je však vždy uvedeno datum podpisu kupní smlouvy, které je zaznamenáno v Katastru nemovitostí.
- Informace o kupujících vychází z transakčních dat. Pro statistiky průměrného věku a věkových kategorií byly uvažovány pouze fyzické osoby.

Meziměstské porovnání

Nabídky pronájmů bytů z realitních portálů za období 1.1.2023 – 30.6.2024

Nejvyšší průměrná cena nabídek pronájmů byla zaznamenána na nejmenším (z pohledu počtu nabídek) z pozorovaných trhů, a to v **Kopřivnici**. Průměrná cena nájmu bytu zde dosahovala hodnoty 248 Kč/m². Největší trh, který bylo možné nalézt v Ostravě, se ve stejném období pohyboval na úrovni 207 Kč/m².



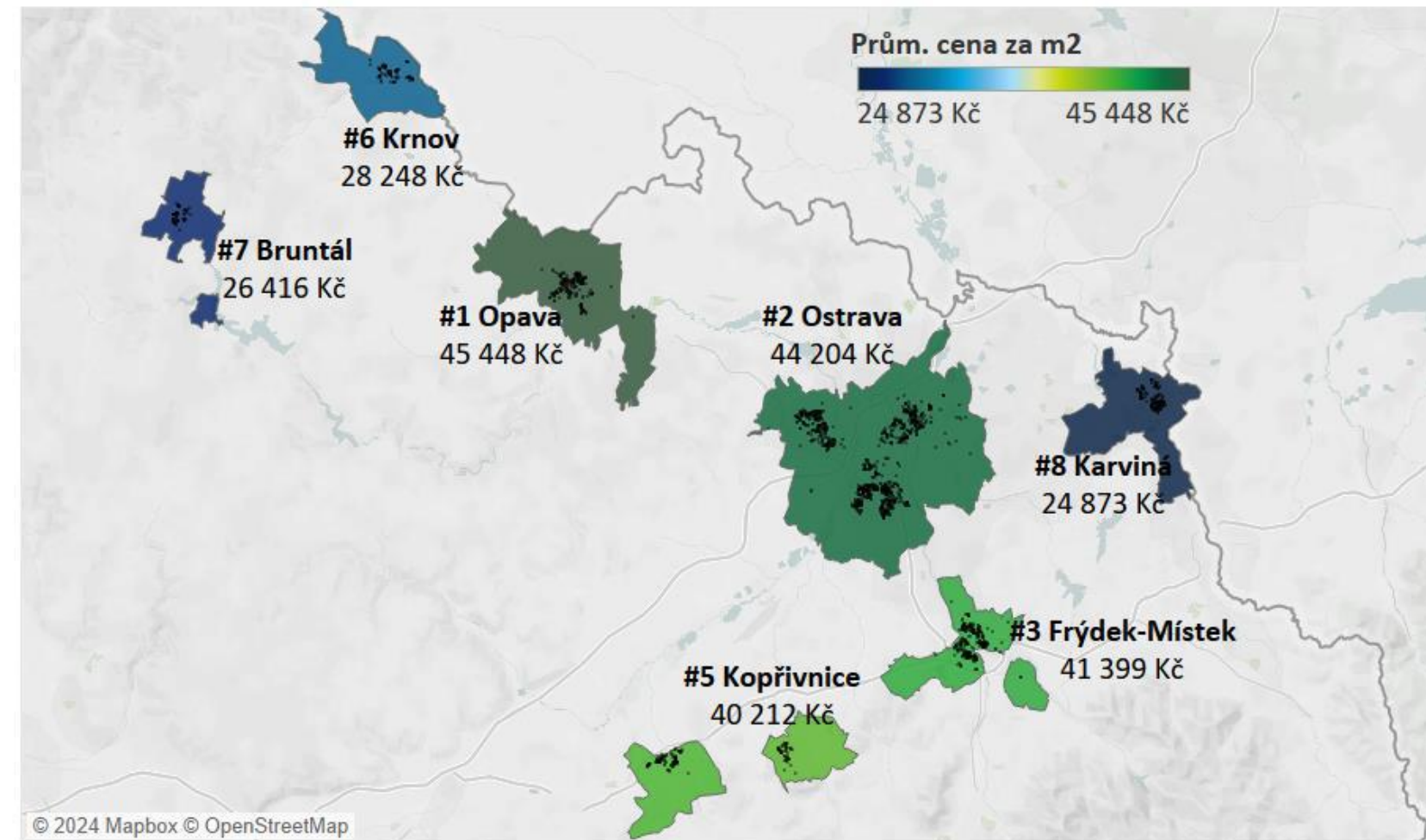
	Počet inzerátů	Prům. plocha	Prům. cena Kč/m ²
#1 Kopřivnice	255	51	248
#2 Frýdek-Místek	1 826	57	216
#3 Ostrava	13 234	55	207
#4 Nový Jičín	609	55	207
#5 Opava	2 366	53	196
#6 Bruntál	349	57	189
#7 Karviná	1 804	51	170
#8 Krnov	509	57	156

Meziměstské porovnání

Realizované prodeje bytů za období 1.1.2023 – 30.6.2024

Nejvyšší průměrná transakční cena byla za sledované období dosažena v Opavě, ačkoliv trh v Ostravě je z pohledu aktivity a počtu transakcí násobně vyšší.

V Kopřivnici jsou transakce definovány téměř výhradně byty v panelových domech. Nabídky v novostavbách srovnatelnými se záměrem na ploše Západ neexistují, což zásadně ovlivňuje průměrnou cenu transakcí.



	Počet transakcí	Prům. plocha	Prům. cena Kč/m ²
#1 Opava	318	60	45 448
#2 Ostrava	1 976	58	44 204
#3 Frýdek-Místek	486	62	41 399
#4 Nový Jičín	161	58	40 667
#5 Kopřivnice	93	54	40 212
#6 Krnov	124	62	28 248
#7 Bruntál	81	59	26 416
#8 Karviná	257	54	24 873

Kopřivnice

Obecné informace – Kopřivnice

Kopřivnice je město s bohatou průmyslovou tradicí, známé především díky automobilce Tatra. **Město se nachází v podhůří Beskyd**, což poskytuje obyvatelům přírodní prostředí a široké možnosti pro volnočasové aktivity. **Kopřivnice nabízí kvalitní infrastrukturu a pestrou nabídku pracovních příležitostí, což z ní činí atraktivní lokalitu pro rezidenční development. Strategická poloha města a dobré dopravní spojení zajišťují snadný přístup do dalších částí regionu.**

Bytový fond

- V Kopřivnici se v roce 2021 vyskytovalo celkem 10 127 bytů. V bytových domech se nacházelo 7 297 ze všech bytů a v rodinných domech bylo dohromady 2 633 bytů.
- Průměrná plocha obydleného bytu dle Sčítání lidí, domů a bytů v roce 2021 byla 61,5 m².
- V Kopřivnici bylo dle posledního sčítání domů a bytů v roce 2021 průměrné stáří obydlených bytových domů 51,8 let.

Obyvatelstvo

- V Kopřivnici v roce 2021 žilo celkem 21 019 obyvatel. Bylo to o 1 155 osob méně, než tomu bylo při předchozím sčítání lidu v roce 2011.
- Mladší generace obyvatel ve věkovém rozmezí 20 –39 let zahrnuje 23,5 % všech obyvatel ve městě.
- Podíl nezaměstnaných osob ke konci roku 2022 byl 3,7 % z celkové pracovní síly.



Manažerské shrnutí– Kopřivnice

Nájemní trh

- Průměrný nájem za m² dosáhl svého maxima 262 Kč/m² v Q2 2023 a následně klesal až na dnešní úroveň 230 Kč/m² v Q3 2024.
- V roce 2023 bylo z inzertních portálů staženo 155 nabídek pronájmů. Nabídky nájmu v developerských projektech jsou výjimečné.

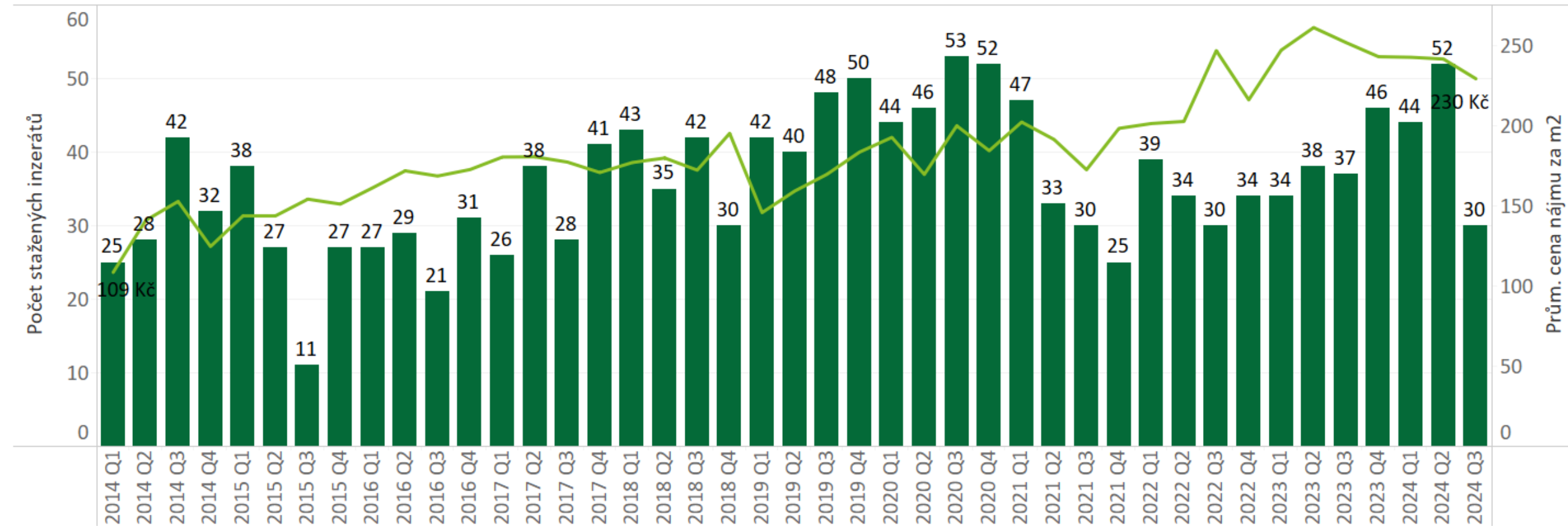
Nabídky prodejů na inzertních portálech

- Průměrná nabídková cena se od Q4 2022 pohybuje stabilně kolem 40 000 Kč/m².
- V roce 2023 bylo z inzertních portálů staženo 241 nabídek prodejů bytů, což je více než v předchozích dvou letech.
- **Nabídkám dominují byty v panelových domech, jejichž podíl tvoří přes 70 % všech nabídek. Nabídky bytů v developerských projektech tvoří zanedbatelný podíl celkové nabídky.**

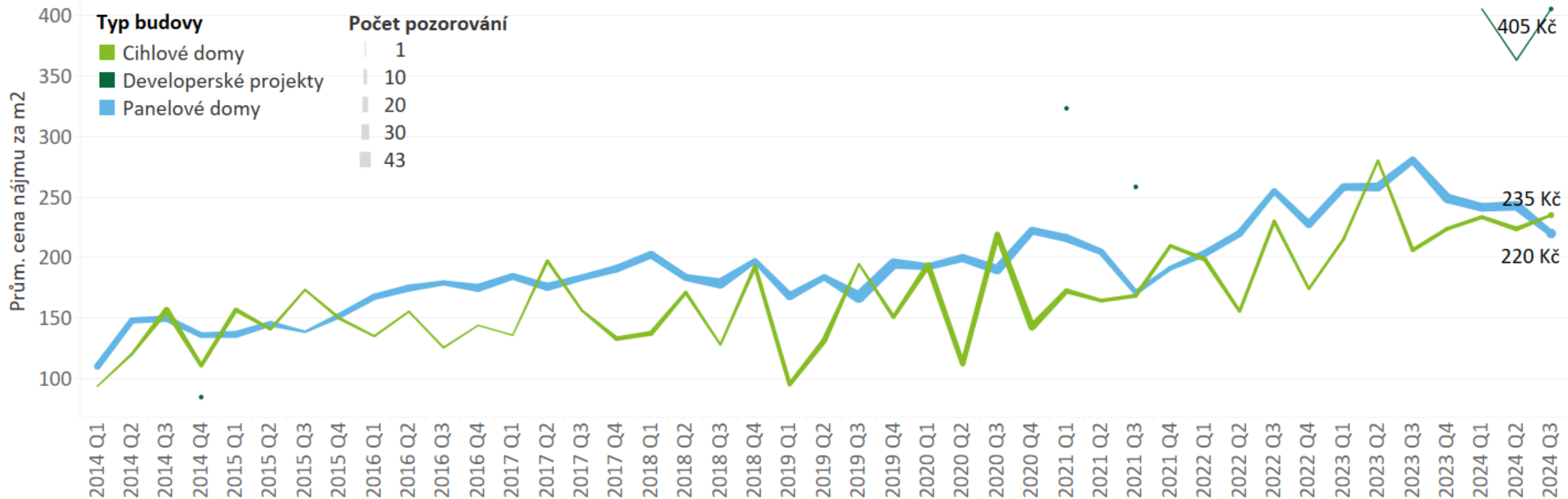
Transakce dle kupních smluv z katastru nemovitostí

- Průměrná hladina transakčních cen se v Kopřivnici v Q2 2024 s 44 542 Kč/m² významně přiblížila rekordní hladině 46 200 Kč/m² v Q3 2022.
- **Transakcím v Kopřivnici dominují byty v panelových domech, které tvoří v průměru kolem 90 % všech transakcí. Transakce bytů v developerských projektech se ročně běžně pohybují v jednotkách transakcí – tyto jsou však svým charakterem zcela nesrovnatelné se záměrem na ploše Kopřivnice Západ.**
- **Kdo kupuje byty**
- Průměrný věk kupujících byl vzhledem k malému počtu transakcí velmi volatilní. V H1 2024 dosáhl hodnoty 38,2 let.
- V segmentu panelových domů byla nejpočetnější skupinou kategorie kupujících ve věku 25-30 let. V případě cihlových domů je těžiště kupujících mírně vychýleno směrem ke kategorii kupujících ve věku 30-35 let.

Nabídky pronájmů bytů z realitních portálů – Kopřivnice

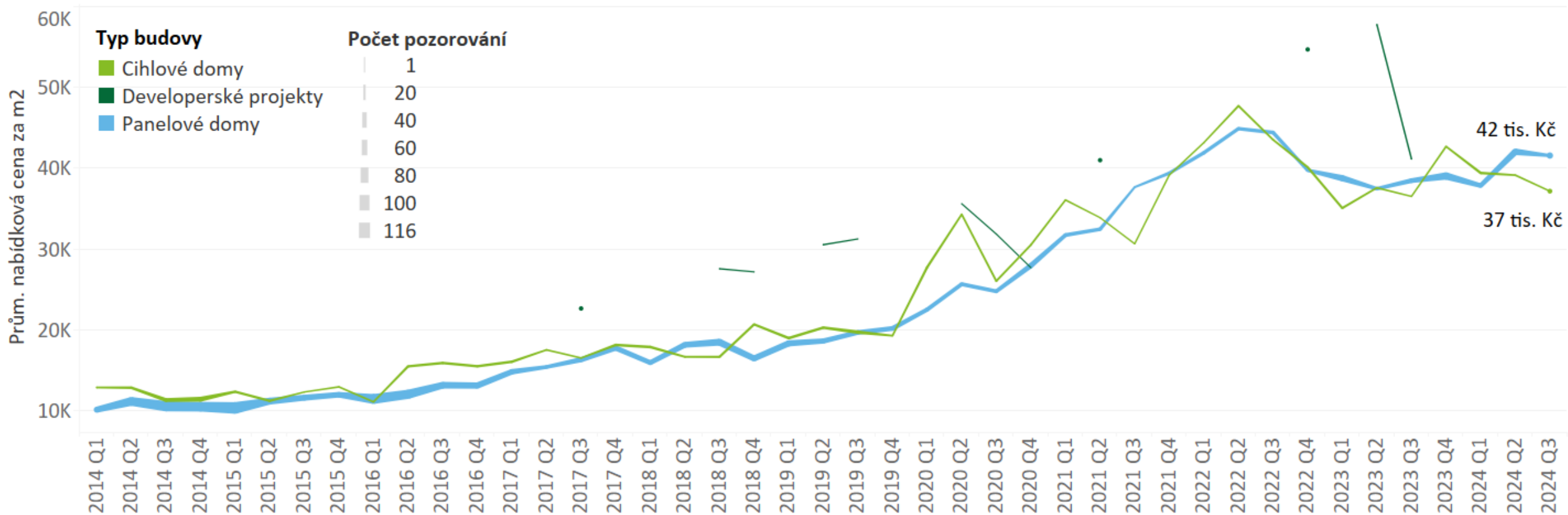


Nabídky pronájmů bytů z realitních portálů – Kopřivnice



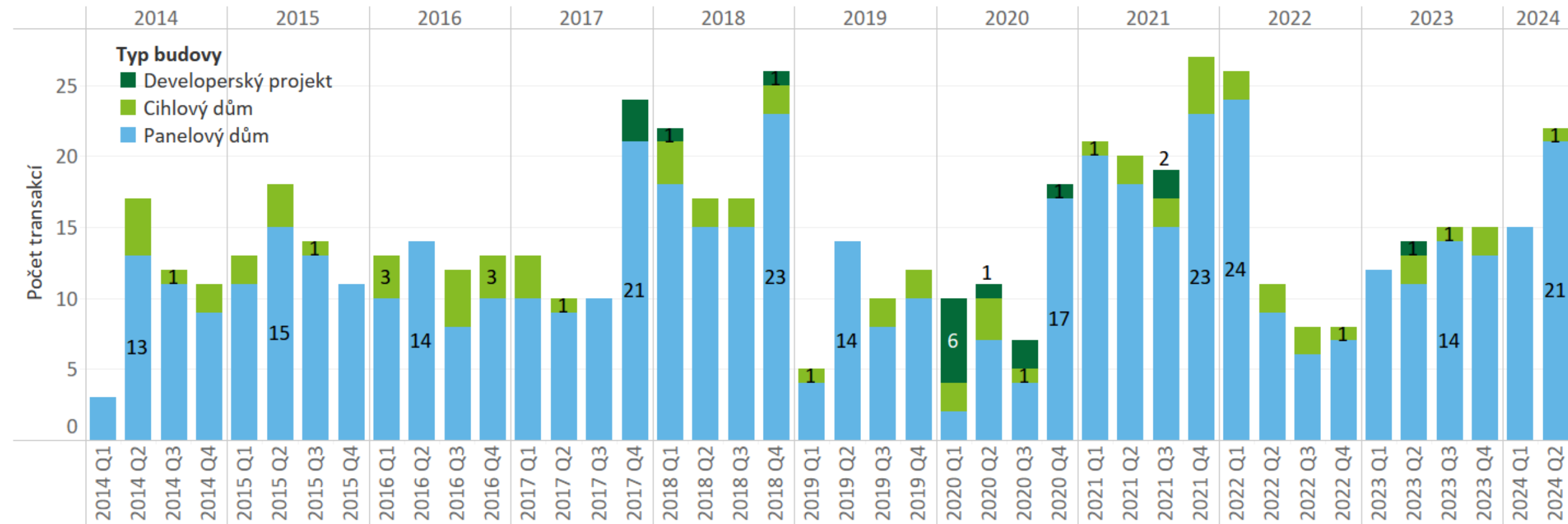
Zrealizované prodeje bytů – Kopřivnice

V Kopřivnici jsou transakce definovány téměř výhradně byty v panelových domech. Nabídky v novostavbách srovnatelnými se záměrem na ploše Západ neexistují, což zásadně ovlivňuje průměrnou cenu transakcí.

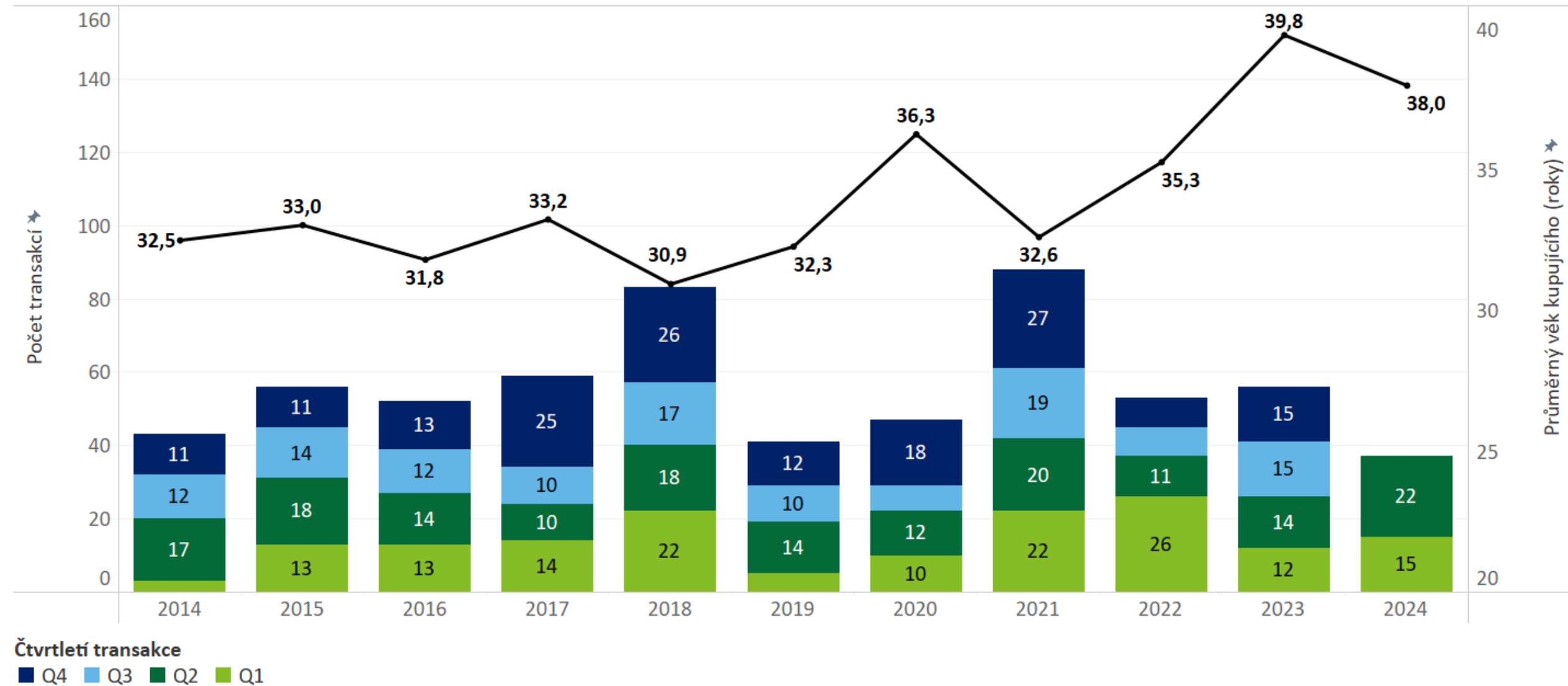


Zrealizované prodeje bytů – Kopřivnice

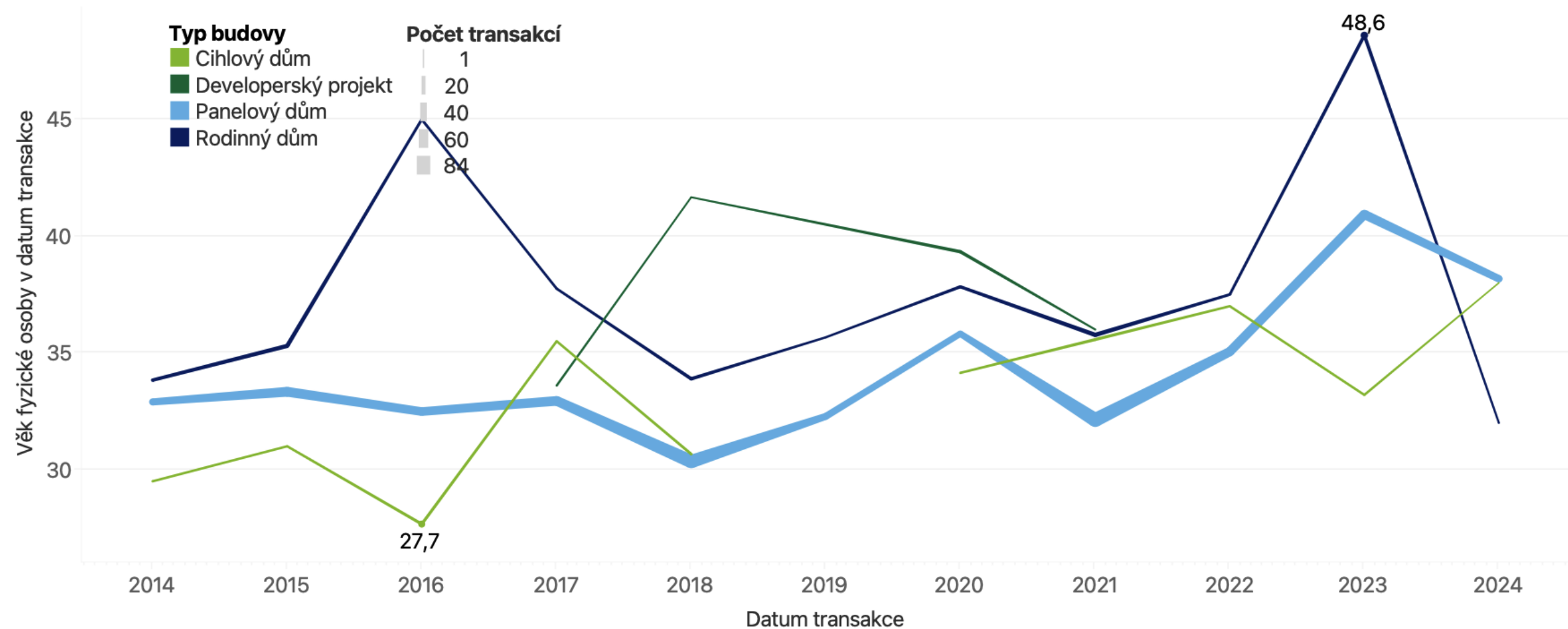
V Kopřivnici jsou transakce definovány téměř výhradně byty v panelových domech. Nabídky v novostavbách srovnatelnými se záměrem na ploše Západ neexistují, což zásadně ovlivňuje průměrnou cenu transakcí.



Věk kupujících při transakcích bytů – Kopřivnice



Průměrný věk kupujících dle typu budovy – Kopřivnice



Věk kupujících při transakcích bytů (1.1.2014–30.6.2024) – Kopřivnice

