

Moravskoslezský kraj nabízí více než jen dostupnější pozemky. Pro developery představuje prostor pro kvalitní rezidenční projekty.

3.9.2026 - | Agentura pro regionální rozvoj

Praha i Brno dlouhodobě čelí vysokým cenám pozemků, silné konkurenci a složitější přípravě nových projektů. Moravskoslezský kraj naopak nabízí kombinaci faktorů, která z něj činí stále zajímavější destinaci pro rezidenční development. Jedná se hlavně o dostupnější vstupní náklady, stabilní poptávku po bydlení, omezenou konkurenci nové výstavby v některých lokalitách i města, která chtějí být partnerem investorů.

Článek vychází z aktuálních dat Analýzy rezidenčního trhu v Moravskoslezském kraji, kterou zpracovala společnost Deloitte. Zjištění z osmi analyzovaných měst doplňujeme o zkušenosti z naší regionální rozvojové agentury MSID (Moravskoslezské Investice a Development, a.s.) z přípravy rozvojových lokalit a spolupráce s městy i developery, díky čemuž přinášíme širší pohled na současné příležitosti rezidenčního developmentu v regionu.

Nejde jen o cenu pozemku

Nižší ceny stavebních pozemků bývají často vnímány jako hlavní konkurenční výhoda regionu. Ve skutečnosti ale představují pouze část celkové ekonomiky projektu. Právě kombinace dostupnějších vstupních nákladů a rostoucí kupní síly lokálních trhů vytváří prostor pro zdravou ekonomiku developerských projektů.

Ve srovnání s největšími rezidenčními trhy v Praze, Brně nebo Plzni jsou ceny nemovitostí i stavebních pozemků v Moravskoslezském kraji stále výrazně nižší. To developerům umožňuje vstupovat do projektů s nižšími pořizovacími náklady, aniž by museli rezignovat na atraktivní prodejní nebo nájemní ceny.

Atraktivní příležitosti přitom nevznikají pouze na největších trzích. Například Nový Jičín nabízí prostor pro novou výstavbu díky dlouhodobě omezené nabídce novostaveb. V průběhu roku 2025 se několik jednotek v novostavbách a po rekonstrukcích** nabízelo na realitních portálech za ceny kolem 80 000 Kč/m², přičemž v Q4 2025 už v nabídce žádné nebyly. Byty ve stávajícím cihlovém a panelovém fondu se na konci roku pohybovaly přibližně mezi 55 700 a 60 400 Kč/m².

Frýdek-Místek ukazuje, že kvalitní projekty si na trhu dokážou udržet výrazně vyšší prodejní ceny. Koncem roku 2025 zde dosahovala průměrná nabídková cena developerských projektů a rekonstrukcí na realitních portálech** přibližně 96 400 Kč/m², zatímco panelové a cihlové byty se pohybovaly přibližně mezi 64 300 a 72 600 Kč/m².

Tyto rozdíly naznačují, že i mimo největší města existuje prostor pro realizaci kvalitních rezidenčních projektů s vyšší přidanou hodnotou.

Nabídka nestíhá poptávku

Zajímavou příležitostí nejsou pouze největší města. V některých lokalitách, například v Kopřivnici nebo Novém Jičíně, je nových developerských projektů dlouhodobě velmi málo. Omezená nabídka

nového bydlení se zde setkává s rostoucími cenami bytů i nájemného, což může signalizovat prostor pro vznik dalších kvalitních rezidenčních projektů.

Přestože je Kopřivnice menším rezidenčním trhem a nová bytová výstavba je zde zatím omezená, dosahovalo průměrné nabídkové nájemné ve sledovaném období let 2023–2025 hodnoty 249 Kč/m², tedy nejvíce ze všech analyzovaných měst. Svého maxima dosáhl průměrný nájem v Kopřivnici v Q4 2025, a to 287 Kč/m². V kombinaci s pořizovacími cenami bytů tak Kopřivnice nabízí také nejvyšší potenciální výnos z nájemního bydlení.

Právě na podobné situace reaguje regionální rozvojová agentura MSID aktivní pomocí obcím s přípravou rozvojových lokalit. Příkladem je projekt Kopřivnice–Západ, jehož cílem bylo připravit území tak, aby mohlo být efektivně nabídnuto soukromému developerovi a zároveň splňovalo požadavky města na kvalitní veřejný prostor i občanskou vybavenost.

Atraktivita regionu

Moravskoslezský kraj nabízí investorům kombinaci faktorů, které zvyšují dlouhodobý potenciál rezidenčního developmentu.

Významnou výhodou je také strategická poloha regionu na hranicích s Polskem a Slovenskem, díky níž představuje důležitý dopravní uzel střední Evropy. Dobré dálniční i železniční napojení zajišťuje kvalitní spojení s Prahou, Brnem i dalšími významnými městy. Atraktivitu regionu dále posiluje blízkost rychle rostoucí katovické metropolitní oblasti i plánované vysokorychlostní železniční spojení (VRT) s Českem a Evropou.

Velkou příležitostí jsou také rozsáhlé brownfieldy a bývalé průmyslové areály, které lze postupně revitalizovat a proměnit v nové rezidenční nebo smíšené čtvrti. Pokud hledáte vhodnou lokalitu pro rezidenční nebo smíšenou výstavbu v Moravskoslezském kraji, obraťte se na MSID. Agentura spravuje databázi rozvojových nemovitostí a pomáhá investorům najít území odpovídající jejich projektovým záměrům.

Řada měst navíc přistupuje k nové výstavbě aktivně, připravují vhodné rozvojové lokality, koordinují územní rozvoj, zajišťují infrastrukturu a usilují o vznik kvalitního bytového fondu. Nechtějí být pouze regulátorem, ale partnerem developerů.

Důležitou roli hraje také Ostrava jako univerzitní centrum, které každoročně přitahuje tisíce studentů a mladých lidí. Společně s pokračující transformací regionu, příchodem nových investorů a vznikem pracovních míst tak vzniká stabilní poptávka po moderním bydlení nejen v krajské metropoli, ale i v dalších městech regionu.

Moravskoslezský kraj tak není pouze levnější alternativou k Praze nebo Brnu. Nabízí lokální trhy s reálnou poptávkou, omezenou konkurencí nové výstavby, dostupnějšími vstupními náklady a městy, která jsou připravena rozvoj bydlení aktivně umožnit.

**Nabídkové ceny v Analýze vychází z cen inzerovaných na českých realitních portálech. Nejedná se o průměrné ceny nabídek z ceníků developerů.*

***Nabídky bytů v kategorii developerských projektů zahrnují na realitních portálech běžně i přístavby/nástavby nebo kompletně rekonstruované byty a tím snižují průměrnou cenu ve srovnání s nabídkami pouze z ceníků developerů. Do kategorie developerských projektů daný byt zařazuje totiž samotný inzerent (agent nebo vlastník bytu).*

Článek vychází z aktuálních dat Analýzy rezidenčního trhu v Moravskoslezském kraji, kterou zpracovala společnost Deloitte. Zjištění z osmi analyzovaných měst doplňujeme o zkušenosti z naší regionální rozvojové agentury MSID (Moravskoslezské Investice a Development, a.s.) z přípravy rozvojových lokalit a spolupráce s městy i developery, díky čemuž přinášíme širší pohled na současné příležitosti rezidenčního developementu v regionu.

Nejde jen o cenu pozemku

Nižší ceny stavebních pozemků bývají často vnímány jako hlavní konkurenční výhoda regionu. Ve skutečnosti ale představují pouze část celkové ekonomiky projektu. Právě kombinace dostupnějších vstupních nákladů a rostoucí kupní síly lokálních trhů vytváří prostor pro zdravou ekonomiku developerských projektů.

Ve srovnání s největšími rezidenčními trhy v Praze, Brně nebo Plzni jsou ceny nemovitostí i stavebních pozemků v Moravskoslezském kraji stále výrazně nižší. To developerům umožňuje vstupovat do projektů s nižšími pořizovacími náklady, aniž by museli rezignovat na atraktivní prodejní nebo nájemní ceny.

Atraktivní příležitosti přitom nevznikají pouze na největších trzích. Například Nový Jičín nabízí prostor pro novou výstavbu díky dlouhodobě omezené nabídce novostaveb. V průběhu roku 2025 se několik jednotek v novostavbách a po rekonstrukcích nabízel na realitních portálech za ceny kolem 80 000 Kč/m², přičemž v Q4 2025 už v nabídce žádné nebyly. Byty ve stávajícím cihlovém a panelovém fondu se na konci roku pohybovaly přibližně mezi 55 700 a 60 400 Kč/m².

Frydek-Místek ukazuje, že kvalitní projekty si na trhu dokážou udržet výrazně vyšší prodejní ceny. Koncem roku 2025 zde dosahovala průměrná nabídková cena developerských projektů a rekonstrukcí na realitních portálech přibližně 96 400 Kč/m², zatímco panelové a cihlové byty se pohybovaly přibližně mezi 64 300 a 72 600 Kč/m².

Tyto rozdíly naznačují, že i mimo největší města existuje prostor pro realizaci kvalitních rezidenčních projektů s vyšší přidanou hodnotou.

Nabídka nestíhá poptávku

Zajímavou příležitostí nejsou pouze největší města. V některých lokalitách, například v Kopřivnici nebo Novém Jičíně, je nových developerských projektů dlouhodobě velmi málo. Omezená nabídka nového bydlení se zde potkává s rostoucími cenami bytů i nájemného, což může signalizovat prostor pro vznik dalších kvalitních rezidenčních projektů.

Přestože je Kopřivnice menším rezidenčním trhem a nová bytová výstavba je zde zatím omezená, dosahovalo průměrné nabídkové nájemné ve sledovaném období let 2023–2025 hodnoty 249 Kč/m², tedy nejvíce ze všech analyzovaných měst. Svého maxima dosáhl průměrný nájem v Kopřivnici v Q4 2025, a to 287 Kč/m². V kombinaci s pořizovacími cenami bytů tak Kopřivnice nabízí také nejvyšší potenciální výnos z nájemního bydlení.

Právě na podobné situace reaguje regionální rozvojová agentura MSID aktivní pomocí obcím s přípravou rozvojových lokalit. Příkladem je projekt Kopřivnice-Západ, jehož cílem bylo připravit území tak, aby mohlo být efektivně nabídnuto soukromému developerovi a zároveň splňovalo požadavky města na kvalitní veřejný prostor i občanskou vybavenost.

Atraktivita regionu

Moravskoslezský kraj nabízí investorům kombinaci faktorů, které zvyšují dlouhodobý potenciál

rezidenčního developmentu.

Významnou výhodou je také strategická poloha regionu na hranicích s Polskem a Slovenskem, díky níž představuje důležitý dopravní uzel střední Evropy. Dobré dálniční i železniční napojení zajišťuje kvalitní spojení s Prahou, Brnem i dalšími významnými městy. Atraktivitu regionu dále posiluje blízkost rychle rostoucí katovické metropolitní oblasti i plánované vysokorychlostní železniční spojení (VRT) s Českem a Evropou.

Velkou příležitostí jsou také rozsáhlé brownfieldy a bývalé průmyslové areály, které lze postupně revitalizovat a proměnit v nové rezidenční nebo smíšené čtvrti. Pokud hledáte vhodnou lokalitu pro rezidenční nebo smíšenou výstavbu v Moravskoslezském kraji, obraťte se na MSID. Agentura spravuje databázi rozvojových nemovitostí a pomáhá investorům najít území odpovídající jejich projektovým záměrům.

Řada měst navíc přistupuje k nové výstavbě aktivně, připravují vhodné rozvojové lokality, koordinují územní rozvoj, zajišťují infrastrukturu a usilují o vznik kvalitního bytového fondu. Nechtějí být pouze regulátorem, ale partnerem developerů.

Důležitou roli hraje také Ostrava jako univerzitní centrum, které každoročně přitahuje tisíce studentů a mladých lidí. Společně s pokračující transformací regionu, příchodem nových investorů a vznikem pracovních míst tak vzniká stabilní poptávka po moderním bydlení nejen v krajské metropoli, ale i v dalších městech regionu.

Moravskoslezský kraj tak není pouze levnější alternativou k Praze nebo Brnu. Nabízí lokální trhy s reálnou poptávkou, omezenou konkurencí nové výstavby, dostupnějšími vstupními náklady a městy, která jsou připravena rozvoj bydlení aktivně umožnit.

**Nabídkové ceny v Analýze vychází z cen inzerovaných na českých realitních portálech. Nejedná se o průměrné ceny nabídek z ceníků developerů.*

***Nabídky bytů v kategorii developerských projektů zahrnují na realitních portálech běžně i přístavby/nástavby nebo kompletně rekonstruované byty a tím snižují průměrnou cenu ve srovnání s nabídkami pouze z ceníků developerů. Do kategorie developerských projektů daný byt zařazuje totiž samotný inzerent (agent nebo vlastník bytu).*

<https://www.msid.cz/novinky/moravskoslezsky-kraj-nabizi-vice-nez-jen-dostupnejsi-pozemky-pro-develope-ry-predstavuje-prostor-pro-kvalitni-rezidencni-projekty>