Nová kapitola ostravského rezidenčního trhu

Bývalé průmyslové areály se mění v nové městské čtvrti, ikonické budovy dostávají druhý život a moderní bytová výstavba formuje podobu města pro další generace. Kde leží největší příležitosti ostravského trhu s bydlením?

Ostrava v číslech

146 000
bytů ve městě (SLDB 2021)

12 649
městských bytů, 8,7 % bytového fondu

501
bytů zahájeno v roce 2025 (okres Ostrava-město)

≈72 000
Kč/m² průměrná nabídková cena bytu ve stávající, převážně starší zástavbě

≈ 110 000
Kč/m² cena novostaveb

od 60 000
Kč/m² přímé stavební náklady, bez pozemku a DPH

2+kk
převládající dispozice, průměrně 54–57 m²

13 500-15 300
Kč průměrné měsíční nájemné 2+kk

≈ tisíce
bytů v evidovaných záměrech

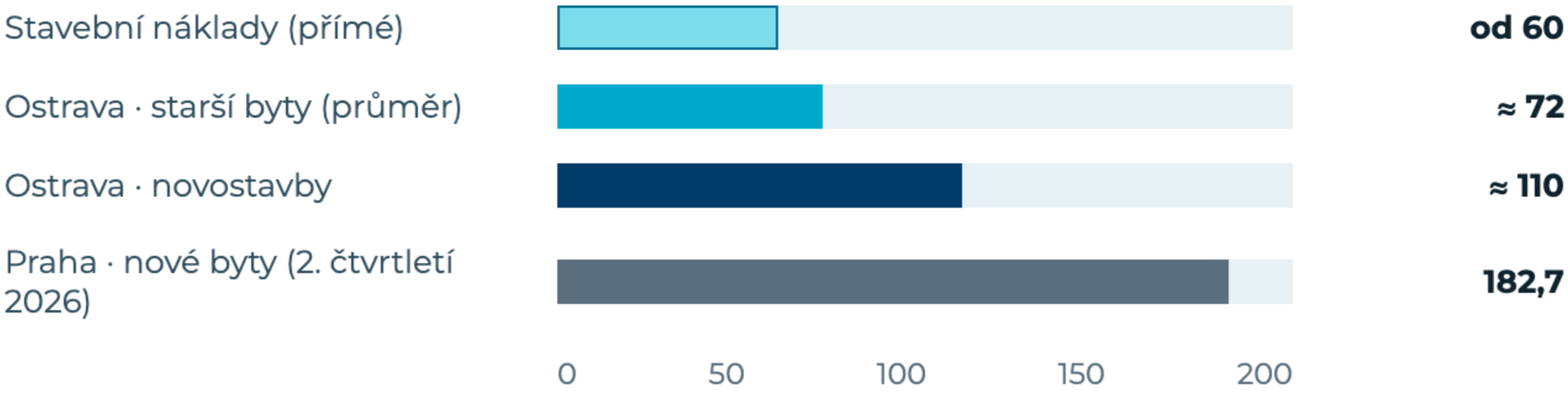
Zdroj: ČSÚ (SLDB 2021, bytová výstavba 2025), Koncepce politiky bydlení města Ostravy (2026), Odbor strategického rozvoje Magistrátu města Ostravy – Dotazník k bytové výstavbě 2025, realitní servery

01 · TRH

Poptávka předbíhá nabídku

V okrese Ostrava-město se v roce 2025 začalo stavět 501 bytů. Nabídce přitom stále dominuje starší bytový fond s cenami kolem 72 tis. Kč/m², zatímco novostavby se prodávají kolem 110 tis. Kč/m² – zhruba o 40 % levněji než v Praze.

Kolik stojí metr čtvereční (tis. Kč/m²)



Průměrnou nabídkovou cenu v Ostravě tvoří převážně starší bytový fond. Nových bytů zde přibývá zatím stále málo.

02 · MĚSTO

Město, které se aktivně postavilo k bydlení

Ostrava v roce 2026 poprvé přijala ucelenou Koncepci politiky bydlení s horizontem do roku 2050.

3 % rozpočtu ročně (cca 350 mil. Kč) do obecního bydlení po dobu nejméně 30 let

1 000 nových obecních bytů za dekádu

Využití proluk výstavba do proluk, brownfieldů a podél tramvajových a železničních os

Město jako partner příprava území, scelování pozemků a odstraňování překážek pro developery

+72 % zdražily byty v Ostravě za poslední tři roky, nájmy o 26 %. Ve 3. čtvrtletí 2026 se průměrné nabídkové ceny (převážně starší byty) ustálily kolem 72 tis. Kč/m²; průměrná sazba nových hypoték byla v srpnu 5,0 % při repo sazbě ČNB 3,75 %.

Zdroj: Kurzy.cz, ČBA Hypomonitor, ČNB, realitní servery

03 · PROJEKTY

Od ikonických budov k novým čtvrtím

Projekty, které už mění tvář města

Ostravský mrakodrap
111 bytů · návrh Eva Jiřičná · rekonstrukce od 8/2026, dokončení 2029

Nové Lauby
83 bytů · dokončeno 2024 · 31 městských nájemních bytů

Rezidence Stodolní
131 bytů · Linkcity · dokončení 2027

Rezidence Biskupská
53 bytů · Pascerex real · u nábřeží Ostravice

Meet Středoškolská
300 bytů · Linkcity · realizace etap 2027, 2028, 2029

a další
další etapy Nové Karoliny, Václav a Vila Dvořákova

Další projekty Rok 2026

● Ve výstavbě ● Příprava / povolování ○ Záměr

Projekt	Lokalita	Developer	Byty	Fáze · termín
Nová Cihelní	Moravská Ostrava	Maverick	**220**	● výstavba · 9/2027
Nová Výstavní	Mariánské Hory	Heimstaden	**173**	● výstavba · nastěhování 2027
Elza	Poruba	Ridera + Sekyra	**531**	● povolování · start 2027
Rezidence Ema	Slezská Ostrava	Arkemax	**370**	○ záměr · bez termínu
Jižní svahy	Poruba	IMOS Brno	**183**	● výstavba · 2028–2030
Rezidence Wilczek	Poruba	Rezidence Wilczek s.r.o.	**114**	● výstavba · od 5/2026
Rezidence Petruškova	Zábřeh	Ridera	**47**	● nastěhování · 3/2027
Rezidence Důl Michal	Michálkovice	neuvedeno	**24**	● výstavba · 4Q/2027
Rezidence Landek Park	Petřkovice	Cylinders Holding	**≈ 10**	● konverze · v prodeji
Lipový dvůr – další etapa	Vítkovice	Vítkovice, a.s.	neuvedeno	● rekonstrukce · nájemní
Bytový dům Kotlářova	Zábřeh	MO Ostrava-Jih	**20**	● projektová příprava

04 · POTENCIÁL

Jaký je další potenciál výstavby

Odbor strategického rozvoje Magistrátu města Ostravy eviduje 56 rezidenčních projektů. Konkrétní bytové záměry počítají s několika tisíci byty, čtyři pětiny z nich mají daný harmonogram a stanoven rok dokončení.
K tomu se připravují další území o kapacitě zhruba 19 000 obyvatel.

V jaké fázi jsou byty

ODBORNÝ ODHAD



Ve výstavbě
1 000–1 500 bytů · ≈ 11–17 %

S povolením
500–1 000 bytů · ≈ 6–11 %

V přípravě
≈ 6 500–7 500 bytů · ≈ 75 %

Největší bytové záměry (počet bytů)

01	**Polská–Mongolská** · Poruba	**1 000**
02	**Opavská–Martinovská** · Poruba	**960**
03	**Zámostí** · Slezská Ostrava	**900**
04	**Cingrův sad + Bauhaus** · Moravská Ostrava	**840**
05	**Obytný soubor Elza** · Poruba	**531**
06	**Centrum Stará Bělá** · Stará Bělá	**400**
07	**Strategické pozemky Jih** · Ostrava-Jih	**330**

Velká transformační území (kapacita v obyvatelích)

12 000
Žofinka · Moravská Ostrava

4 800
Hrušov · Slezská Ostrava

2 000
Bytové domy Průběžná · Poruba

Zdroj: Odbor strategického rozvoje Magistrátu města Ostravy – Dotazník k bytové výstavbě 2025; informace z veřejně dostupných zdrojů

05 · PŘÍLEŽITOST

Kde se otevírá prostor pro investice

20 ha

Žofinka

Území mezi Novou Karolinou a Dolní oblastí Vítkovice. Nová čtvrť pro zhruba 12 000 obyvatel podle studia ADEPT. První etapa počítá s cca 168 byty.

23 ha

Polská–Mongolská

Poruba a Svinov – kombinace rodinných a bytových domů pro až 3 000 obyvatel; zhruba tedy 1 000 nových bytů.

177 m

Ostrava Towers Complex

Dvouvěžový komplex investora RT Torax s byty, kancelářemi a hotelem. Dokončuje se dokumentace k povolení záměru; zahájení stavby se plánuje na rok 2028, dokončení na rok 2032. Vyroste do výšky 177 m, což nyní slibuje nejvyšší budovu v ČR právě v Ostravě.

OKNO PŘÍLEŽITOSTI

2028–2031

Po silnějších letech 2026 a 2027 dočasně klesá objem dokončovaných bytů. Projekty připravené dnes mohou vstoupit na trh v době, kdy bude konkurence nové výstavby nejnižší.

CZ • PL • SK

poloha na trojmezí, v srdci střední Evropy

≈ 10 mil.

obyvatel v okruhu 120 km od Ostravy

≈ 40 min

Ostrava–Katovice po plánované vysokorychlostní trati

Všechny rozvojové lokality v developerské mapě města

mapy.ostrava.cz/Development-sites/mapaX

OSTRAVA!!!
investinostrava.cz

Zdroje: ČSÚ; Koncepce politiky bydlení města Ostravy (2026); Odbor strategického rozvoje Magistrátu města Ostravy – Dotazník k bytové výstavbě 2025; realitní servery, Kurzy.cz; ČNB; Správa železnic; zprávy developerů a médií (ČTK, Seznam Zprávy, Deník, MS Stavby, Patriot Magazín, 2026).