

KOMENTÁŘ

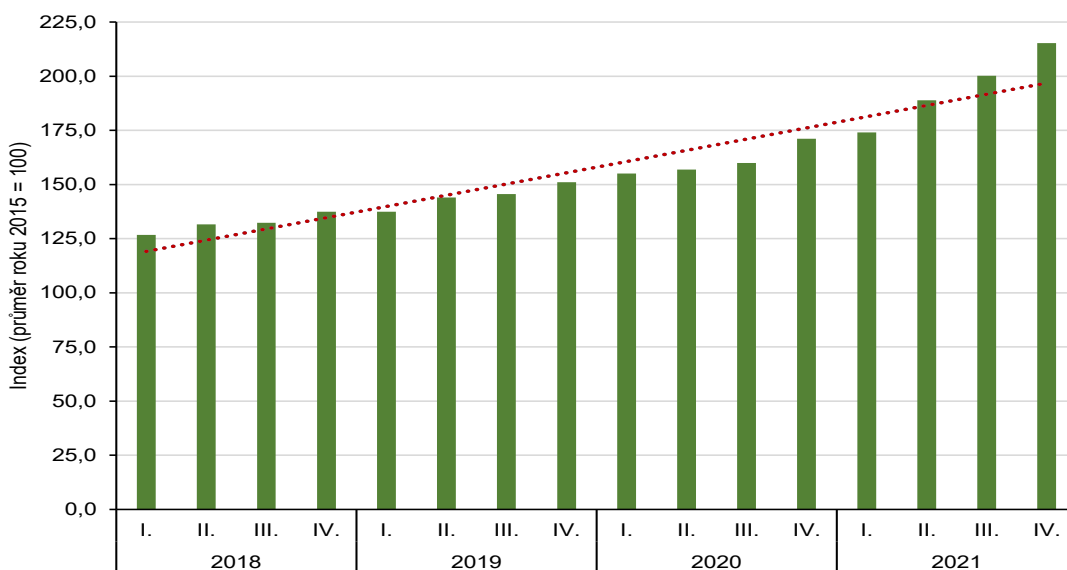
6. 2. 2023

Ceny nemovitostí v Karlovarském kraji v letech 2019 až 2021

Ve tříletém období 2019 až 2021 vzrostla průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji na 29 064 Kč/m². Růstový trend vykazovala také průměrná kupní cena bytů, která se během sledovaného období zvýšila dokonce o 40,6 % na 29 893 Kč/m². Cenový nárůst se nevyhnul ani cenám stavebních pozemků, které meziročně vzrostly ve všech regionech ČR. Index jejich průměrné cenové hladiny roste kontinuálně a ve dvou posledních letech 2020 a 2021 dokonce ještě rychleji, než tomu bylo v uplynulém období. Shrňeme-li stav cen nemovitostí v Karlovarském kraji v letech 2019 až 2021 jedinou větou, můžeme konstatovat, že byly celorepublikově podprůměrné a vykazují, podobně jako v ostatních krajích ČR, rostoucí tendenci.

Koncem roku 2022 vydal Český statistický úřad publikaci Ceny nemovitostí - 2019 až 2021. Jde o novou publikaci, která plynule navazuje na zrušenou, původně v pravidelných tříletých intervalech vydávanou publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Její data byla založena výlučně na údajích pořizovaných finančními úřady obsažených v daňových přiznáních, tj. cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a cenách sjednaných v případě jejich prodeje. Změnou legislativy však došlo ke dni 26. září 2020 ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a v důsledku toho tak stávající datový zdroj zanikl. Zdrojem dat nové publikace jsou údaje ČÚZK (Český úřad zeměměřičský a katastrální).

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů v Karlovarském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2018 až 2021 (základ rok 2015 = 100)



KOMENTÁŘ

Hlavním cílem nové publikace je poskytnout informace o cenové hladině bytů a rodinných domů v České republice, a to dle jejich druhu, polohy a dalších rozhodujících faktorů včetně jejich rozložení v čase. Na rozdíl od předchozího zdroje však již nejsou k dispozici spolehlivé zdroje k vytváření cenových statistik stavebních pozemků a bytových domů.

Rodinné domy

Průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji dosahovala ve tříletém období 2019 až 2021 výše 29 064 Kč/m². V mezikrajském srovnání tak jde o čtvrtou nejnižší hodnotu, která se pohybovala 9 281 Kč/ m² pod průměrem ČR (38 345 Kč/m²). Nižší průměrnou kupní cenu za 1 m² zaznamenal již pouze kraj Zlínský (28 428 Kč/m²), Olomoucký (28 777 Kč/m²) a Ústecký (28 891 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny rodinných domů v krajích ČR v letech 2019 až 2021 (v Kč/m²)

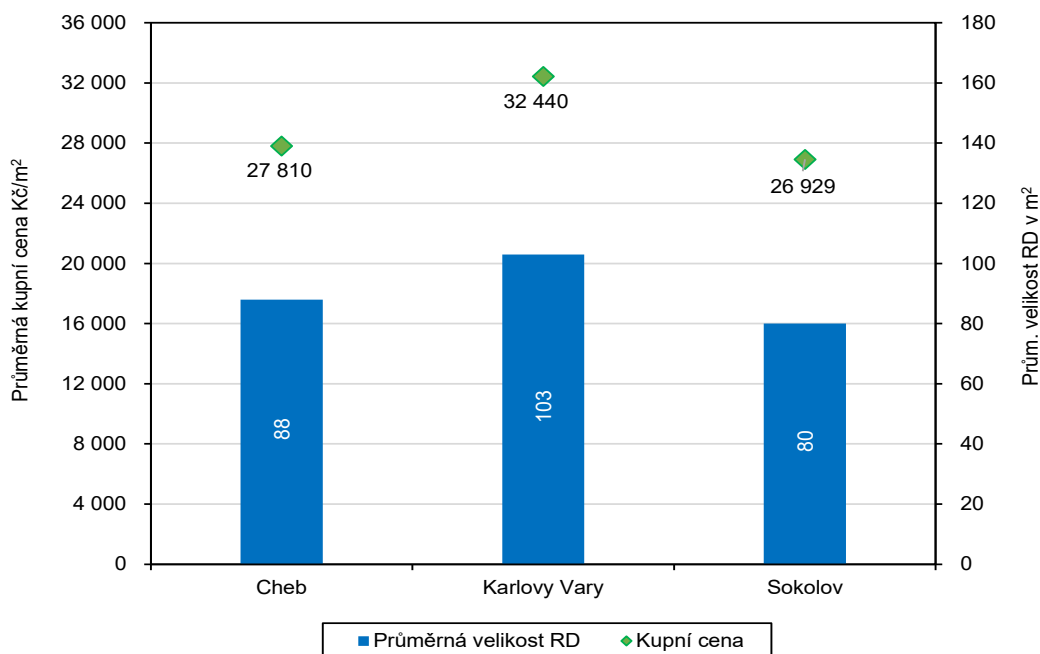
	Průměrná kupní cena			Celkem v letech 2019 - 2021		
	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Kupní cena	Počet převodů	Velikost RD v m ²
Česká republika	34 513	37 234	43 048	38 345	25 708	88
v tom kraje						
Hl. město Praha	65 815	79 703	96 498	79 275	1 415	102
Středočeský	42 935	47 670	57 814	49 122	5 231	93
Jihočeský	30 287	33 414	39 180	34 286	1 086	90
Plzeňský	30 845	32 866	38 963	34 428	1 655	84
Karlovarský	25 415	28 661	32 376	29 064	577	90
Ústecký	25 357	28 258	32 152	28 891	1 747	88
Liberecký	30 149	34 316	39 631	34 746	978	91
Královéhradecký	30 327	32 295	37 856	33 636	1 270	85
Pardubický	29 817	30 526	35 929	32 015	1 402	81
Vysočina	28 721	30 393	35 435	31 856	1 095	80
Jihomoravský	33 430	35 656	43 070	37 365	3 027	87
Olomoucký	25 538	27 107	32 647	28 777	1 794	83
Zlínský	24 666	28 130	31 744	28 428	1 637	83
Moravskoslezský	28 521	30 126	34 619	31 296	2 794	85

Průměrná výše kupní ceny se v průběhu let vyznačuje rostoucím trendem, a to ve všech regionech ČR bez výjimky. Během tříletého období 2019 až 2021 vzrostla její hodnota v Karlovarském kraji o více než čtvrtinu (o 27,4 %) a nárůst celorepublikového průměru tak převyšoval o 2,7 procentního bodu. Nejvýznamnější navýšení průměrné kupní ceny, téměř o polovinu, zaznamenalo ve sledovaném období Hl. město Praha (o 46,6 %), naopak nejméně si při nákupu rodinných domů připlatili obyvatelé Pardubického kraje, a to o pětinu (o 20,5 %).

Přestože se počet převodů rodinných domů v Karlovarském kraji zvýšil v porovnání s předchozím obdobím let 2017 až 2019 více než dvojnásobně (2,2 krát), vykázal náš region v mezikrajském srovnání tradičně jejich nejnižší počet (577 převodů). Nejvyšší počet těchto převodů, více než jedna třetina z jejich celkového počtu v regionu, se uskutečnil v okrese Cheb (210 převodů).

KOMENTÁŘ

Průměrné velikosti a kupní ceny rodinných domů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2019 až 2021



Z dostupných informací vyplývá, že rodinné domy se v letech 2019 až 2021 prodávaly za nejvyšší průměrnou kupní cenu v okrese Karlovy Vary, a to za 32 440 Kč/m². V tomto okrese se také nacházely rodinné domy s největší průměrnou plochou (103 m²). Naopak nejnižší průměrnou kupní cenu rodinných domů vykázal ve sledovaném období okres Sokolov (26 929 Kč/m²), ve kterém se současně uskutečnil nejnižší počet jejich převodů.

Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí v letech 2019 až 2021 (v Kč/m²)

Okres	Období 2019 - 2021			Období			Období 2019 - 2021			
	Prům. velikost RD v m ²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
							do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
				Kupní cena			Kupní cena			
Kraj celkem	90	29 064	577	25 415	28 661	32 376	28 434	28 253	30 746	x
v tom okresy										
Cheb	88	27 810	210	26 666	28 201	28 662	27 370	27 130	28 847	x
Karlovy Vary	103	32 440	190	27 472	32 215	35 817	31 730	31 996	33 714	x
Sokolov	80	26 929	177	21 422	25 953	31 891	26 004	26 996	29 008	x

Zaměříme-li se na vztah výše kupní ceny a velikosti obcí, ve kterých se rodinné domy kupovaly, zjistíme, že nejvyšší průměrná kupní cena byla zaznamenána v největších obcích do 50 tis. obyvatel (30 746 Kč/m²), zatímco nejnižší hodnoty dosahovala u obcí s počtem obyvatel v rozmezí 2 000–9 999 (28 253 Kč/m²).

KOMENTÁŘ

Byty

Ve tříletém období 2019 až 2021 vzrostla v Karlovarském kraji průměrná kupní cena bytu na úroveň 25 478 Kč/m². V mezikrajském srovnání tak šlo o druhou nejnižší hodnotu, která se pohybovala hluboko pod celorepublikovým průměrem ČR (46 408 Kč/m²) a představovala pouze 54,9 % jeho hodnoty. Levněji bylo možné koupit 1 m² bytu již jen v Ústeckém kraji (25 469 Kč/m²). Naopak nejdražší byty bylo možné pořídit tradičně v Hl. městě Praze a v Jihomoravském kraji, kde se 1 m² kupoval v průměru za 88 629 Kč/m², resp. za 48 273 Kč/m².

Průměrné kupní ceny bytů, jejich velikost a počty převodů v krajích ČR v letech 2019 až 2021 (v Kč/m²)

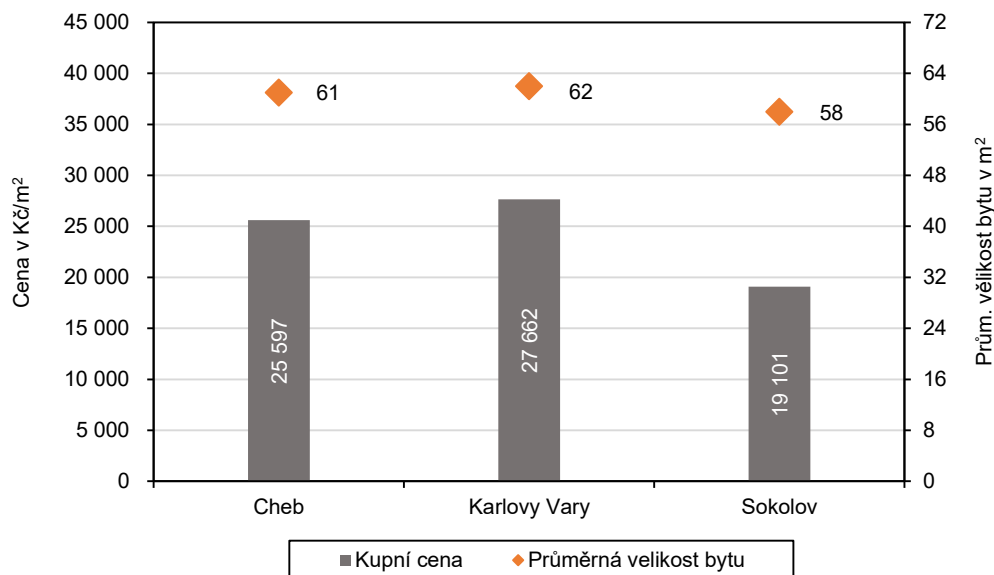
	Průměrná kupní cena			Celkem v letech 2019 - 2021		
	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Kupní cena	Počet převodů	Prům. vel. bytu v m ²
Česká republika	39 306	44 082	54 260	46 408	58 618	
v tom kraje						
Hl. město Praha	76 391	85 784	100 727	88 629	12 731	61
Středočeský	31 208	37 326	46 444	38 494	5 148	63
Jihočeský	27 412	32 986	41 688	34 491	3 285	63
Plzeňský	31 302	34 071	42 549	36 112	3 747	61
Karlovarský	21 256	23 707	29 893	25 478	3 340	61
Ústecký	19 954	23 343	30 620	25 469	4 082	58
Liberecký	27 554	31 559	39 361	33 253	2 761	62
Královéhradecký	28 075	32 113	41 035	33 969	2 048	61
Pardubický	28 985	35 067	42 839	35 831	2 449	61
Vysočina	28 385	32 865	39 605	33 910	1 969	62
Jihomoravský	41 092	46 551	56 752	48 273	6 233	65
Olomoucký	27 973	32 158	39 727	33 677	3 515	62
Zlínský	28 421	30 878	39 065	33 185	1 865	62
Moravskoslezský	23 372	27 131	35 131	29 224	5 445	59

Podobně jako u cen rodinných domů, tak i v případě nákupu bytů zaznamenala jejich průměrná kupní cena v průběhu sledovaného tříletého období 2019 až 2021 významný nárůst, a to opět ve všech regionech ČR bez výjimky.

V Karlovarském kraji vzrostla průměrná kupní cena 1 m² o více než dvě pětiny (o 40,6 %) z 21 256 Kč/m² v roce 2019 na 29 893 Kč/m² v roce 2021 a v mezikrajském srovnání tak zaznamenala šestý nejnižší nárůst. Na růst průměrné kupní ceny ČR nedosahovala o 2,6 procentního bodu. Nejvýraznějšího navýšení ve sledovaném tříletém období dosáhla průměrná kupní cena bytu v Ústeckém kraji, kde si kupující museli připlatit za 1 m² dokonce o více než polovinu (o 53,4 %), naopak nejnižší nárůst průměrné kupní ceny zaznamenalo Hl. město Praha (o 31,9 %).

KOMENTÁŘ

Průměrné velikosti a kupní ceny bytů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2019 až 2021



V Karlovarském kraji dosáhla v letech 2019 až 2021 průměrná kupní cena bytu nejvyšší úrovně v okrese Karlovy Vary, ve kterém se kupovaly bytové jednotky průměrně za 27 662 Kč/m². Nejnižší úrovně dosáhla průměrná kupní cena bytů tradičně v okrese Sokolov, ve kterém bylo možné pořídit 1 m² bytového prostoru v průměru za 19 101 Kč.

Nárůst počtu převodů bytů byl v našem regionu ještě významnější než u rodinných domů a jejich počet se při srovnání dvou tříletých období navýšil téměř pětinašobně (ze 716 převodů v letech 2017–2019 na 3 340 převodů v období 2019–2021). Nejvyšší nárůst počtu převodů bytů byl zaznamenán v okrese Karlovy Vary, ve kterém dosáhl dokonce téměř devítinašobku hodnoty uplynulého sledovaného období.

Průměrné kupní ceny bytů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí v letech 2019 až 2021 (v Kč/m²)

Okres	Období 2019 - 2021			Období			Období 2019 - 2021			
	Prům. velikost bytu v m ²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
							do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
Kraj celkem	61	25 478	3 340	21 256	23 707	29 893	19 543	19 799	26 836	x
v tom okresy										
Cheb	61	25 597	1 061	21 792	23 895	29 578	16 549	26 716	26 121	x
Karlovy Vary	62	27 662	1 683	22 642	25 816	32 684	22 425	18 209	29 416	x
Sokolov	58	19 101	596	16 554	17 647	22 219	18 656	17 843	19 619	x

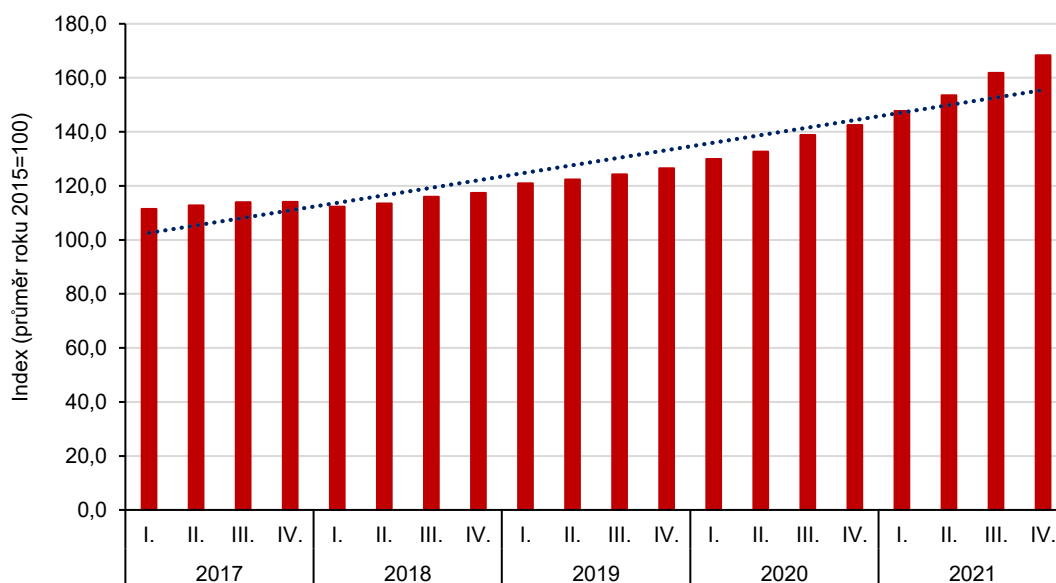
KOMENTÁŘ

Nejnižších hodnot dosahovala průměrná kupní cena u obcí do 2 000 obyvatel (19 543 Kč/m²), naopak nejvíce zaplatili kupující v obcích s počtem obyvatel v rozmezí 10 000–49 999, a to v průměru 26 836 Kč/m².

Stavební pozemky

Ceny stavebních pozemků se v Karlovarském kraji během sledovaného tříletého období 2019 až 2021 pohybovaly, stejně jako u jiných druhů nemovitostí, nad cenovou hladinou roku 2015 a nadále vykazují dlouhodobě rostoucí tendenci.

Index cen stavebních pozemků v Karlovarském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2017 až 2021 (základ rok 2015 = 100)



Index průměrné cenové hladiny stavebních pozemků v Karlovarském kraji v jednotlivých letech 2017 až 2021 zaznamenal ve srovnání s rokem 2015 absolutně nejvyšší nárůst v roce 2021, ve kterém dosáhl navýšení o téměř 58 procentních bodů. Nejrychleji rostly ceny stavebních pozemků v posledních dvou letech 2020 a 2021.

Další informace k cenám nemovitostí lze nalézt v publikaci [Ceny nemovitostí v letech 2019 - 2021](#).

Kontakt:

Ing. Iveta Šedá
Krajská správa ČSÚ v Karlových Varech
Tel.: 353 114 529
E-mail: iveta.seda@czso.cz