

## KOMENTÁŘ

26. 4. 2023

### Ceny nemovitostí v Plzeňském kraji v letech 2019–2021

**V Plzeňském kraji průměrná kupní cena bytů převyšuje průměrnou kupní cenu rodinných domů. V roce 2021 byl zaznamenán nejvyšší nárůst průměrné kupní ceny za rodinný dům i byt od roku 2019 v okrese Klatovy. Nejdražší bydlení je v okrese Plzeň-město, nejlevněji lze pořídit rodinný dům v okrese Plzeň-jih a byt na Tachovsku.**

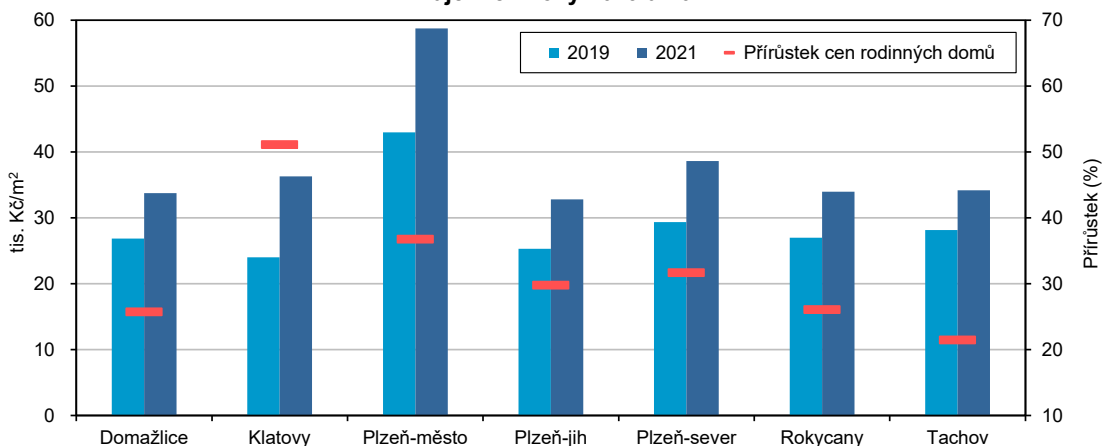
K 30. 12. 2022 vyšla nová publikace Ceny nemovitostí s údaji za roky 2019 až 2021, která volně navazuje na zrušenou publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí, jež byla naposledy vydána s daty za roky 2017 až 2019. Vzhledem k rozdílným zdrojům a metodikám v těchto publikacích však nejsou údaje srovnatelné.<sup>1</sup>

Ceny nemovitostí vykazují dlouhodobý rostoucí trend. V letech 2019 až 2021 vzrostl zájem o nemovitosti i díky nabídce nízkých hypotečních sazeb, přestože ke konci roku 2021 již dochází ke zvyšování sazeb z hypotečních úvěrů. V roce 2020 vzrostla poptávka po chatách a chalupách hlavně díky značnému omezení běžného života občanů z důvodu protiepidemických opatření. Nezanedbatelný vliv na zvýšený zájem o nemovitosti mělo zajištění i zrušení daně z nabytí nemovitostí nebo i potřeba investovat volné finanční prostředky.

#### Rodinné domy

Průměrné kupní ceny rodinných domů za 1 m<sup>2</sup> jsou v Plzeňském kraji nižší než ceny bytů. Výše kupních cen rodinných domů a bytů závisí na konkrétní sídelní struktuře a v jednotlivých okresech je situace odlišná. Průměrná kupní cena rodinného domu v roce 2021 vykazovala 26,3% nárůst od roku 2019. Pokud porovnáme vývoj kupní ceny mezi okresy, nejvíc vzrostly ceny za rodinný dům v okrese Klatovy, a to o 51,1 %. V ostatních okresech kraje byl nárůst kupní ceny rodinného domu v rozmezí od 21,4 % do 36,7 %.

V roce 2021 se prodávaly rodinné domy v Plzeňském kraji za průměrnou kupní cenu 38 963 Kč/m<sup>2</sup>. Mezi okresy se výrazně liší průměrné kupní ceny rodinného domu. V okrese Plzeň-město byla tato cena nejvyšší a dosahovala 58 751 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Ve zbývajících okresech nedosáhla průměrná kupní cena rodinných domů částku 40 tis. Kč za 1 m<sup>2</sup>. Rodinné domy s nejnižší průměrnou kupní cenou se daly pořídit v okrese Plzeň-jih (32 798 Kč za 1 m<sup>2</sup>).

**KOMENTÁŘ**
**Průměrné kupní ceny a přírůstek cen rodinných domů v okresech Plzeňského kraje mezi roky 2019 a 2021**


V období let 2019 až 2021 se prodávaly rodinné domy v kraji s průměrnou velikostí 84 m<sup>2</sup> za průměrnou kupní cenu 34 428 Kč/m<sup>2</sup>. Na Plzeňsku, tedy v okresech Plzeň-město, Plzeň-jih a Plzeň-sever, bylo realizováno nejvíce prodejů rodinných domů. Nejvyšší průměrná kupní cena za 1 m<sup>2</sup> (48 805 Kč) a nejvyšší průměrná velikost (90 m<sup>2</sup>) byly zaznamenány u prodeje rodinných domů v okrese Plzeň-město.

**Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Plzeňského kraje**

	2019	2020	2021	2019–2021
<b>Rodinné domy (Kč/m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Plzeňský kraj</b>	<b>30 845</b>	<b>32 866</b>	<b>38 963</b>	<b>34 428</b>
v okresech:				
Domažlice	26 860	24 906	33 753	29 233
Klatovy	24 009	29 315	36 269	30 542
Plzeň-město	42 972	46 606	58 751	48 805
Plzeň-jih	25 284	28 978	32 798	29 135
Plzeň-sever	29 345	31 522	38 630	33 541
Rokycany	26 963	29 639	33 977	30 103
Tachov	28 145	26 723	34 167	30 403
<b>Byty (Kč/m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Plzeňský kraj</b>	<b>31 302</b>	<b>34 071</b>	<b>42 549</b>	<b>36 112</b>
v okresech:				
Domažlice	24 174	28 721	30 338	27 552
Klatovy	22 418	26 019	35 927	27 633
Plzeň-město	38 769	42 676	52 674	44 638
Plzeň-jih	23 444	24 553	34 477	28 162
Plzeň-sever	25 587	30 292	37 608	31 608
Rokycany	27 231	30 574	37 959	32 534
Tachov	22 370	25 113	30 096	26 122

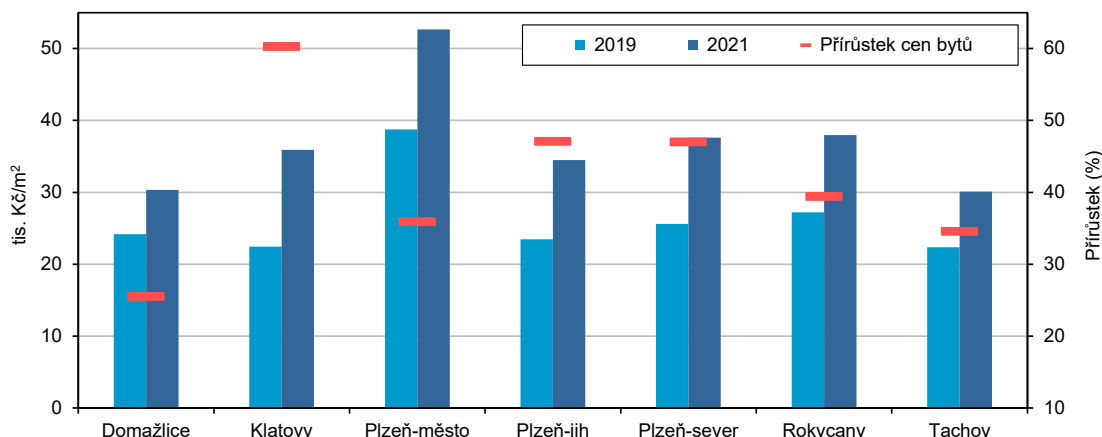
## KOMENTÁŘ

### Byty

V Plzeňském kraji v období let 2019 až 2021 jednotková kupní cena bytů v průměru převyšovala cenu rodinných domů. Nejvíce došlo k navýšení průměrné kupní ceny bytů v roce 2021 v okrese Klatovy, kde kupní cena bytu vzrostla od roku 2019 o 60,3 %. Okresy Plzeň-jih a Plzeň-sever vykazovaly téměř 50% přírůstek průměrné kupní ceny bytů. V ostatních okresech kraje byl nárůst kupní ceny mezi 25,5–39,4 %. Na Domažlicku vzrostly průměrné kupní ceny bytů nejméně, a to o 25,5 %.

V Plzeňském kraji se prodávaly byty v roce 2021 za průměrnou kupní cenu 42 549 Kč/m<sup>2</sup>. Obdobná situace týkající se rozptylu kupních cen v jednotlivých okresech kraje je také u bytů. Mezi okresy dominuje Plzeňsko, kde jsou kupní ceny v kraji nejvyšší. V tomto okrese se prodávaly byty s průměrnou kupní cenou 52 674 Kč za 1 m<sup>2</sup>. V ostatních okresech bylo cenové rozpětí průměrné kupní ceny bytu za 1 m<sup>2</sup> mezi 30,1–38,0 tis. Kč. Na Tachovsku a Domažlicku se prodávaly byty za nejnižší průměrnou kupní cenu. V okrese Tachov lidé pořídili byt za průměrnou kupní cenu 30 096 Kč/m<sup>2</sup> a v okrese Domažlice za 30 338 Kč/m<sup>2</sup>.

**Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v okresech Plzeňského kraje mezi roky 2019 a 2021**



Krajská hodnota průměrné kupní ceny bytů v roce 2021 převýšila průměr kupní ceny za rodinné domy o 3 586 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Přesto jednotková průměrná kupní cena bytu nepřekonalala průměrnou kupní cenu za rodinný dům v pěti okresech ze sedmi. Pouze v okresech Plzeň-jih a Rokycany byla v průměru kupní cena za byt vyšší než za rodinný dům.

Ve sledovaném tříletém období byly v kraji zrealizovány prodeje bytů za průměrnou kupní cenu 36 112 Kč/m<sup>2</sup> o průměrné velikosti bytu 61 m<sup>2</sup>. Atraktivní lokalitou pro nákup bytu v kraji je okres Plzeň-město. Byly zde uskutečněny prodeje bytů s nejvyšší průměrnou kupní cenou za 1 m<sup>2</sup> (44 638 Kč) a nejnižší průměrnou plochou bytu (59 m<sup>2</sup>).

## KOMENTÁŘ

### Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Plzeňského kraje v letech 2019–2021

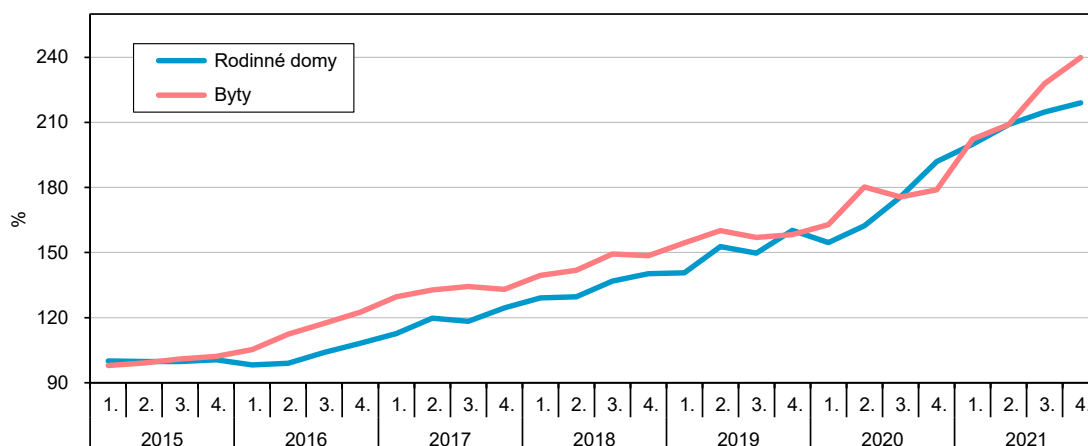
	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů
<b>Plzeňský kraj</b>	<b>34 428</b>	<b>84</b>	<b>1 655</b>	<b>36 112</b>	<b>61</b>	<b>3 747</b>
v okresech:						
Domažlice	29 233	80	183	27 552	62	159
Klatovy	30 542	77	114	27 633	63	369
Plzeň-město	48 805	90	343	44 638	59	1 766
Plzeň-jih	29 135	81	295	28 162	62	368
Plzeň-sever	33 541	86	313	31 608	62	405
Rokycany	30 103	82	203	32 534	60	152
Tachov	30 403	86	204	26 122	61	528

### Indexy cen nemovitostí

Pro zhodnocení období mezi roky 2015–2021 je možné užití řady cenových indexů s bazickým rokem 2015. Vývoj cen nemovitostí v kraji od roku 2015 ukazuje jednoznačně na rostoucí trend s občasným zakolísáním cenových indexů u rodinných domů i bytů.

Nepřetržitý cenový růst bytů je prvně přerušen v posledním kvartálu roku 2017, kdy dochází k mírnému poklesu ceny. V následujících letech došlo k menším výkyvům ceny vždy v druhé polovině roku, tedy ve 4. čtvrtletí 2018, v letech 2019 a 2020 to bylo ve 3. čtvrtletí. Index cen bytů v kraji od počátku roku 2021 výrazně rostl a v posledním čtvrtletí roku 2021 vystoupal až na hodnotu 240,0 %.

Indexy cen nemovitostí podle čtvrtletí v Plzeňském kraji v letech 2015 až 2021  
(rok 2015 = 100)



Vývoj cen rodinných domů téměř kopíruje trend vývoje cen bytů. Pouze na počátku sledovaného období na rozdíl od bytů dochází u rodinných domů k mírnějšímu poklesu ceny,

## KOMENTÁŘ

a to ve 2. a 3. čtvrtletí 2015, následně i v 1. čtvrtletí 2016. Od tohoto období zaznamenávají ceny rodinných domů plynulý růst s drobnými výkyvy ve 3. čtvrtletí let 2017 a 2019 a následně hned v 1. čtvrtletí roku 2020. Index cen rodinných domů dosáhl ve 4. čtvrtletí roku 2021 hodnoty 219,0 %.

### Mezikrajské srovnání

V porovnání s ostatními kraji patří Plzeňský region k místům, kde se nemovitosti prodávají za vyšší kupní ceny. Přesto se průměrné kupní ceny rodinných domů i bytů ve sledovaném tříletém období pohybují pod republikovým průměrem, který je ovlivňován hlavně Prahou. Nejdražší rodinné domy a byty se prodávaly v Praze. Nejlevněji se dal pořídit rodinný dům ve Zlínském kraji a byt v Ústeckém kraji.

#### Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v ČR a krajích v letech 2019–2021

	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů
<b>Česká republika</b>	<b>38 345</b>	<b>88</b>	<b>25 708</b>	<b>46 408</b>	<b>61</b>	<b>58 618</b>
v tom kraje:						
Hl. město Praha	79 275	102	1 415	88 629	61	12 731
Středočeský	49 122	93	5 231	38 494	63	5 148
Jihočeský	34 286	90	1 086	34 491	63	3 285
<b>Plzeňský</b>	<b>34 428</b>	<b>84</b>	<b>1 655</b>	<b>36 112</b>	<b>61</b>	<b>3 747</b>
Karlovarský	29 064	90	577	25 478	61	3 340
Ústecký	28 891	88	1 747	25 469	58	4 082
Liberecký	34 746	91	978	33 253	62	2 761
Královéhradecký	33 636	85	1 270	33 969	61	2 048
Pardubický	32 015	81	1 402	35 831	61	2 449
Kraj Vysočina	31 856	80	1 095	33 910	62	1 969
Jihomoravský	37 365	87	3 027	48 273	65	6 233
Olomoucký	28 777	83	1 794	33 677	62	3 515
Zlínský	28 428	83	1 637	33 185	62	1 865
Moravskoslezský	31 296	85	2 794	29 224	59	5 445

Podrobnější informace naleznete v publikaci:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-2019-2021>

<sup>1</sup> Český statistický úřad (ČSÚ) a Ministerstvo financí (MF) spolupracovaly od roku 1997 na vytvoření systému monitorování cen nemovitostí v České republice. K tomu byla podle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.) finančním úřadům stanovena povinnost předávat tyto údaje z daňových přiznání o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje MF a ČSÚ. ČSÚ data zpracovával primárně

## KOMENTÁŘ

pro uvedenou roční publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Zásadní přidanou hodnotou byly znalecké posudky odhadců nemovitého majetku, kteří k datům doplnili informace o podstatných cenotvorných parametrech. Ke dni 26. září 2020 došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětnou účinností pro případy, kdy byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 a později. Spolu s touto změnou došlo k zániku používaného datového zdroje. Publikace proto skončila posledním referenčním rokem 2019.

Údaje o cenách rodinných domů a bytů jsou od roku 2022 čerpány z katastru nemovitostí, který spravuje Český úřad zeměměřičský a katastrální (ČÚZK), a doplněny souvisejícími údaji z Registru sčítacích obvodů a budov spravovaného ČSÚ (RSO) a z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí spravovaného ČÚZK (RÚIAN). Zdrojem dat jsou údaje ČÚZK o jednotlivých řízeních o koupi nemovitosti, při nichž byl zapsán cenový údaj. Průměrné ceny rodinných domů a bytů jsou v každé sledované kategorii vypočteny jako jednoduchý nevážený průměr jednotkových cen. V územním detailu může být průměrná jednotková cena zatížena neznámými specifickými charakteristikami, např. větší podíl převodů nemovitostí s netržní cenou. Vzhledem k rozdílným zdrojům a metodikám, které se charakteru zdrojů musí přizpůsobit, nejsou údaje srovnatelné. To platí zejména pro rodinné domy. Pro časové převody je možno užít řad cenových indexů, které pokrývají období 2015–2021. Cenové indexy jsou spočteny na srovnatelných datech nového zdroje. V období, kde se cenový index časově překrývá mezi původní a novou publikací, je vhodnější užití tohoto nového zdroje. Podrobnější metodika je popsána v nové publikaci ČSÚ Ceny nemovitostí.

**Kontakt:**

Ing. Lenka Hamouzová  
Krajská správa ČSÚ v Plzni  
Tel.: 377 612 145  
E-mail: [lenka.hamouzova@czso.cz](mailto:lenka.hamouzova@czso.cz)