

KOMENTÁŘ

28. 3. 2024

Ceny nemovitostí v Plzeňském kraji v letech 2020–2022

V Plzeňském kraji průměrná kupní cena bytů převyšuje průměrnou kupní cenu rodinných domů. V roce 2022 byl zaznamenán nejvyšší nárůst kupní ceny za rodinný dům v okrese Domažlice a byt v okrese Klatovy od roku 2020. Nejdražší bydlení je v okrese Plzeň-město, nejlevněji lze pořídit rodinný dům v okrese Rokycany a byt na Tachovsku.

Ceny nemovitostí vykazovaly dlouhodobý rostoucí trend do poloviny roku 2022. Nezanedbatelný vliv na zvýšený zájem o nemovitosti mělo zajištění i zrušení daně z nabytí nemovitostí nebo i potřeba investovat volné finanční prostředky z možné obavy pokračujícího růstu cen nemovitostí a stupňující se inflace. V České republice poskytovaly banky v roce 2020 a v první polovině roku 2021 hypoteční úvěry za velmi nízké sazby. Od poloviny roku 2021 však dochází k postupnému zvyšování těchto sazeb. Uprostřed roku 2022 růst cen nemovitostí zpomaluje a ke konci roku dochází k mírnému poklesu.

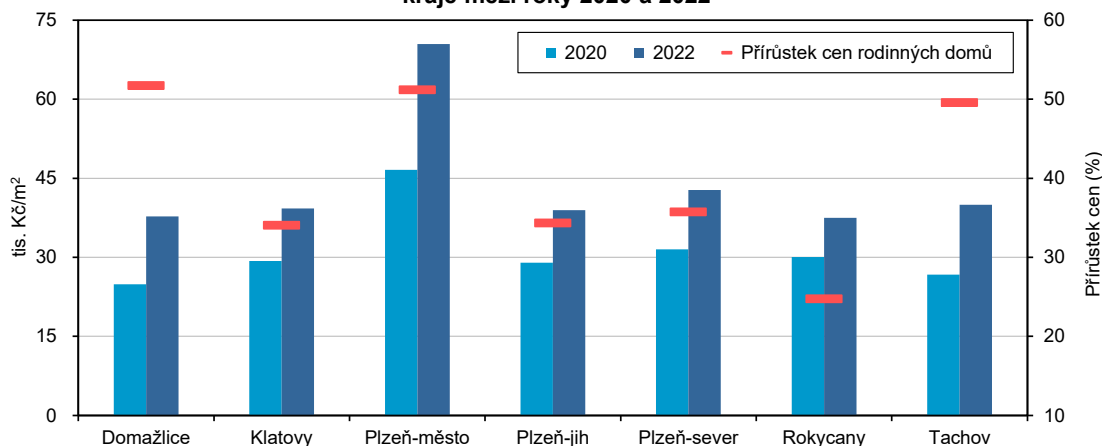
Rodinné domy

Průměrné kupní ceny rodinných domů za 1 m² 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 2022 vzrostla téměř o třetinu od roku 2020. Pokud porovnáme vývoj kupní ceny mezi okresy, nejvíce vzrostly ceny za rodinný dům v okresech Domažlice (o 51,7 %), Plzeň-město (o 51,1 %) a Tachov (o 49,6 %). Růst cen rodinných domů v roce 2022 meziročně zpomalil ve všech okresech kraje kromě Plzně-jihu.

V roce 2022 se prodávaly rodinné domy v Plzeňském kraji za průměrnou kupní cenu 43 695 Kč/m². Tato hodnota je ale značně ovlivněna výší kupních cen domů v okrese Plzeň-město a tak krajské hodnoty nedosahuje kromě již zmíněného okresu Plzeň-město (70 442 Kč/m²) žádný jiný okres regionu. Rodinné domy s nejnižší průměrnou kupní cenou se daly pořídit v okrese Rokycany (37 502 Kč za 1 m²).

KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny a přírůstek cen rodinných domů v okresech Plzeňského kraje mezi roky 2020 a 2022



V období let 2020 až 2022 (tříletý průměr) se prodávaly rodinné domy v kraji s průměrnou velikostí 84 m² za průměrnou kupní cenu 38 120 Kč/m². Na Plzeňsku, tedy v okresech Plzeň-město, Plzeň-jih a Plzeň-sever, bylo realizováno nejvíce prodejů rodinných domů. Nejvyšší průměrná kupní cena za 1 m² (55 657 Kč) a nejvyšší průměrná velikost (92 m²) byly zaznamenány u prodeje rodinných domů v okrese Plzeň-město.

Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v Plzeňském kraji podle okresů

Kraj, okresy	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Období 2020–2022
Rodinné domy (Kč/m²)				
Plzeňský kraj	32 923	39 014	43 695	38 120
Domažlice	24 906	33 753	37 783	32 080
Klatovy	29 315	36 269	39 288	34 206
Plzeň-město	46 606	58 751	70 442	55 657
Plzeň-jih	28 978	33 142	38 921	33 518
Plzeň-sever	31 522	38 630	42 781	37 501
Rokycany	30 071	33 977	37 502	33 478
Tachov	26 723	34 167	39 965	33 814
Byty (Kč/m²)				
Plzeňský kraj	34 071	42 549	51 984	42 675
Domažlice	28 721	30 338	38 841	32 726
Klatovy	26 019	35 927	45 393	34 897
Plzeň-město	42 676	52 674	62 934	52 727
Plzeň-jih	24 553	34 477	42 195	33 184
Plzeň-sever	30 292	37 608	43 813	37 545
Rokycany	30 574	37 959	47 101	37 755
Tachov	25 113	30 096	37 085	30 548

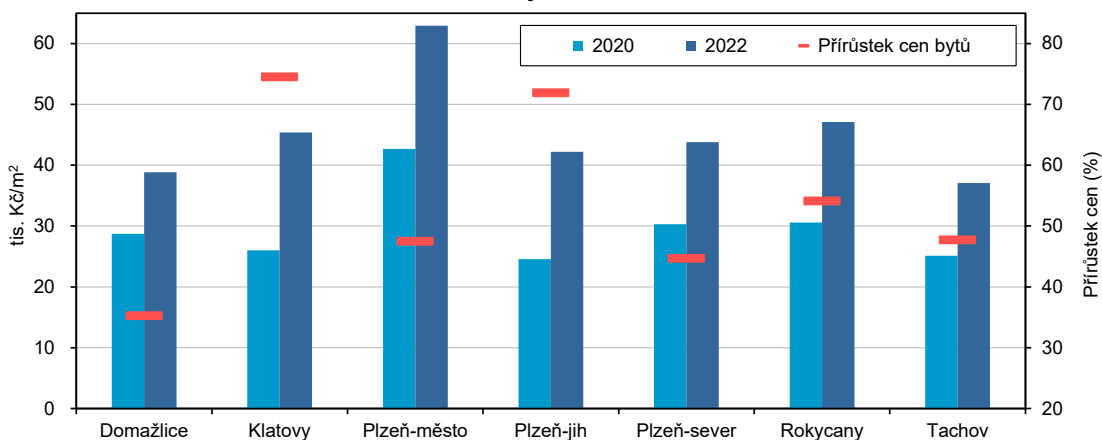
KOMENTÁŘ

Byty

V Plzeňském kraji v období let 2020 až 2022 jednotková kupní cena bytů v průměru převyšovala cenu rodinných domů. Nejvíce došlo k navýšení průměrné kupní ceny bytů v roce 2022 v okrese Klatovy, kde kupní cena bytu vzrostla od roku 2020 o 74,5 %, dále pak v okrese Plzeň-jih (o 71,9 %). Okres Rokycany zaznamenal více než 50% přírůstek průměrné kupní ceny bytů. Růst cen bytů v roce 2022 meziročně zpomalil v pěti okresech ze sedmi. Meziročně výrazně poskočily ceny bytů na Domažlicku (o 28,0 %), v roce 2021 se jednalo o podstatně nižší nárůst (o 5,6 %). Druhým okrese, kde v roce 2022 růst cen bytů nezpomalil, byl Tachov. Ceny bytů se zde meziročně zvýšily o 23,2 %.

V Plzeňském kraji se prodávaly byty v roce 2022 za průměrnou kupní cenu 51 984 Kč/m². Obdobná situace týkající se rozptylu kupních cen rodinných domů 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 62 934 Kč za 1 m². V ostatních okresech bylo rozpětí průměrné kupní ceny bytu za 1 m² mezi 37,1–47,1 tis. Kč. Na Tachovsku a Domažlicku se prodávaly byty za nejnižší průměrnou kupní cenu. V okrese Tachov lidé pořídili byt za průměrnou kupní cenu 37 085 Kč/m² a v okrese Domažlice za 38 841 Kč/m².

Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v okresech Plzeňského kraje mezi roky 2020 a 2022



Krajská hodnota průměrné kupní ceny bytů v roce 2022 převýšila průměr u rodinných domů o 8 289 Kč za 1 m². Jednotková průměrná kupní cena bytu nepřekonalala tu za rodinný dům pouze ve dvou okresech ze sedmi. Jednalo se o okresy Plzeň-město a Tachov.

Ve sledovaném tříletém období byly v kraji na základě zjištěných údajů zrealizovány prodeje bytů za průměrnou kupní cenu 42 675 Kč/m² o průměrné velikosti bytu 61 m². Atraktivní lokalitou pro nákup bytu v kraji je okres Plzeň-město. Byly zde uskutečněny prodeje bytů s nejvyšší průměrnou kupní cenou za 1 m² (52 727 Kč) a nejnižší průměrnou plochou bytu (59 m²).

KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v Plzeňském kraji podle okresů v letech 2020–2022 (tříletý průměr)

Kraj, okresy	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů
Plzeňský kraj	38 120	84	1 574	42 675	61	3 565
Domažlice	32 080	77	192	32 726	62	152
Klatovy	34 206	78	106	34 897	63	342
Plzeň-město	55 657	92	279	52 727	59	1 648
Plzeň-jih	33 518	79	289	33 184	62	365
Plzeň-sever	37 501	86	306	37 545	63	399
Rokycany	33 478	85	204	37 755	60	154
Tachov	33 814	84	198	30 548	61	505

Indexy cen nemovitostí

Pro zhodnocení období mezi roky 2015–2022 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.

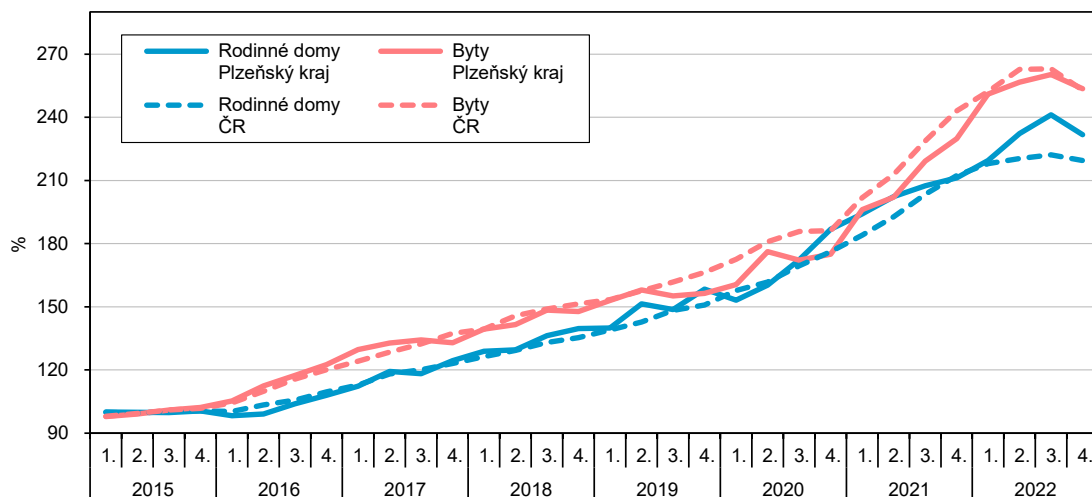
Nepřetržitý cenový růst bytů v Plzeňském kraji je prvně přerušen v posledním kvartálu roku 2017, kdy dochází k mírnému poklesu ceny. V následujících letech došlo k menším výkyvům ceny vždy v druhé polovině roku, tedy ve 4. čtvrtletí 2018, v letech 2019 a 2020 to bylo ve 3. čtvrtletí. Index cen bytů v kraji od počátku roku 2021 výrazně rostl a ve 3. čtvrtletí roku 2022 vystoupal až na hodnotu 260,3 %. Závěr roku 2022 je ve znamení mírného poklesu cen bytů nejen v regionu, ale i v ČR.

Vývoj cen rodinných domů téměř kopíruje trend vývoje cen bytů, jen v posledních dvou letech rostou ceny rodinných domů pomaleji. Od roku 2016 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 3. čtvrtletí roku 2022 hodnoty 241,2 %. Také ceny rodinných domů v Plzeňském kraji v posledním kvartálu roku 2022 poklesly, a to výrazněji než na republikové úrovni.

Indexy cen bytů v ČR ve sledovaném období převážně převyšují indexy v Plzeňském regionu. Index cen bytů v ČR od roku 2015 plynule rostl, přičemž tempo růstu od roku 2021 zrychlilo a až v závěru roku 2022 je zaznamenán první pokles cen bytů v republice. Pouze mezi roky 2016–2017 cenové indexy bytů v kraji výrazněji převýšily indexy v ČR. U rodinných domů v ČR je tomu naopak, zde byly indexy cen převážně pod úrovní indexů v Plzeňském kraji. Indexy cen rodinných domů v ČR převýšily ty v regionu na počátku sledovaného období, v první polovině roku 2020 a nepatrně i v závěru roku 2021.

KOMENTÁŘ

Indexy cen nemovitostí v Plzeňském kraji a ČR v letech 2015–2022
(rok 2015 = 100)



Mezikrajské a meziokresní 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 Karlovarském kraji.

Nejvyšší kupní cena rodinných domů v období let 2020 až 2022 byla zaznamenána v okrese Praha (91 986 Kč/m²), dále pak v okresech Praha-východ, Praha-západ, Brno-město a první pětici uzavírá okres Plzeň-město (55 657 Kč/m²). Nejlevněji bylo možné koupit rodinný dům v okresech Bruntál, Kroměříž, Přešov, Jeseník a Louny, kde se kupní cena za 1 m² pohybovala pod 30 tis. Kč.

Byty se prodávaly v tomto sledovaném období za nejvyšší kupní cenu v okrese Praha (99 503 Kč/m²), poté v okresech Brno-město, Hradec Králové, Kladno a Plzeň-město (52 727 Kč/m²). V okresech Sokolov, Chomutov, Bruntál, Teplice a Karviná bylo možné pořídit byt za nejnižší kupní ceny v republice.

KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v ČR a krajích v letech 2020–2022 (tříletý průměr)

ČR, kraje	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů
Česká republika	42 763	88	23 511	53 222	61	57 107
Hl. město Praha	91 986	102	1 200	99 503	60	12 241
Středočeský	55 868	93	4 439	45 938	63	4 897
Jihočeský	38 734	90	946	41 082	63	3 157
Píseňský	38 120	84	1 574	42 675	61	3 565
Karlovarský	33 052	90	562	30 222	61	3 454
Ústecký	32 690	87	1 694	30 299	58	4 437
Liberecký	39 801	91	908	39 505	62	2 714
Královéhradecký	37 913	87	1 167	40 137	61	1 941
Pardubický	35 595	81	1 242	42 244	61	2 275
Kraj Vysočina	35 459	81	1 077	39 903	62	1 854
Jihomoravský	41 629	87	2 676	55 888	65	5 639
Olomoucký	32 572	82	1 762	39 858	62	3 429
Zlínský	32 356	82	1 581	38 849	62	1 786
Moravskoslezský	34 922	86	2 683	34 852	59	5 718

Publikace Ceny nemovitostí s údaji v letech 2020 až 2022 navazuje na publikaci Ceny nemovitostí, která vyšla prvně 29. 12. 2022 s daty za roky 2019 až 2021. Tato nová publikace 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. Podrobnější informace včetně metodiky naleznete v publikaci:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-l2qll64pxr>

Kontakt:

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