

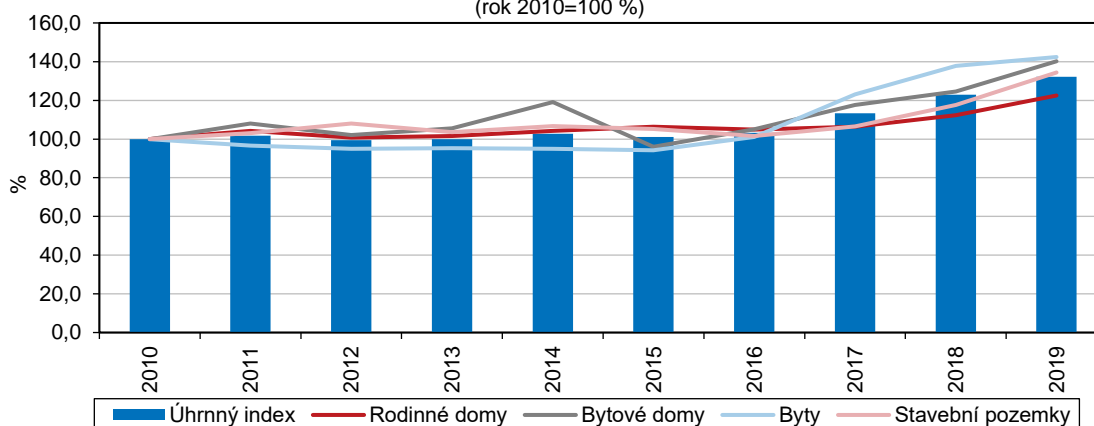
KOMENTÁŘ

8 2. 2021

Ceny nemovitostí v Libereckém kraji

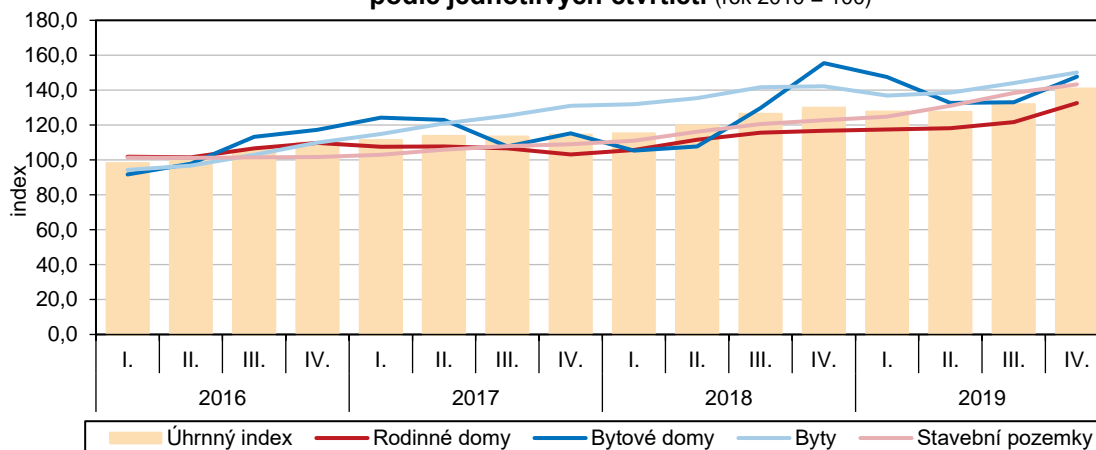
Průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v letech 2017–2019 (tříletý průměr) v Libereckém kraji dosáhla 2 484 Kč/m³, stejnou výměru bytového domu bylo možné pořídit za 1 978 Kč. Pořízení bytu by potenciálního zájemce v průměru vyšlo na 20 122 Kč/m².

Indexy cen nemovitostí v Libereckém kraji v letech 2011–2019
(rok 2010=100 %)



Podle předběžných údajů dosáhla v roce 2019 průměrná kupní cena rodinného domu v Libereckém kraji hodnoty 2 746 Kč za 1 m³, tj. více než trojnásobek ceny z roku 2000 a meziročně vyšší hodnota o 14,7 %. Bytové domy se prodávaly za průměrnou kupní cenu 2 193 Kč/m³, což znamenalo nárůst oproti roku 2018 o 23,9 % a 3,1 krát vyšší částku než v roce 2000. Průměrná kupní cena bytu činila 20 813 Kč/m². V tomto případě se jednalo o meziroční pokles ceny o 3,8 %, ale i tak se jednalo o druhou nejvyšší částku za posledních 12 let. Ve srovnání s rokem 2000 se kupní cena bytu zvýšila 6,9 krát.

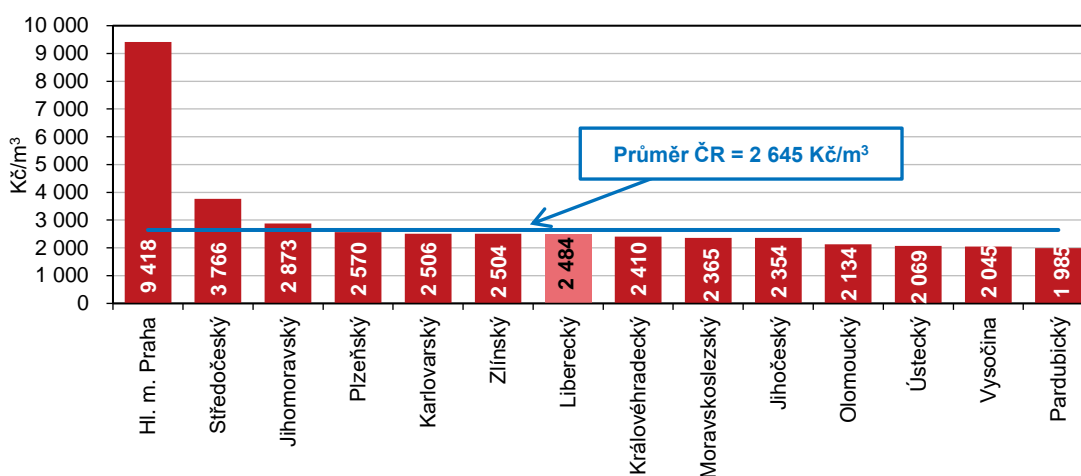
Indexy cen nemovitostí v Libereckém kraji
podle jednotlivých čtvrtletí (rok 2010 = 100)



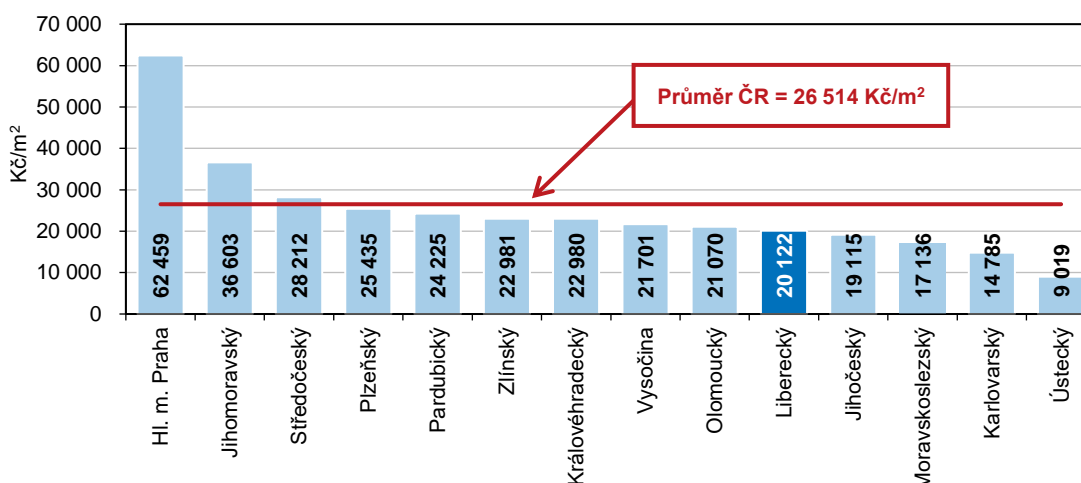
KOMENTÁŘ

V průměru let 2017–2019 bylo v Libereckém kraji realizováno 390 převodů (prodejů) rodinných domů, přičemž většina domů se nacházela v obcích s méně než 2 000 obyvateli (57,2 %). S rostoucí velikostí obce počet převedených domů postupně klesal – v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel bylo převedeno 99 rodinných domů, v obcích od 10 000 do 49 999 obyvatel 39 domů, ve městě Liberci bylo v daném období realizováno pouze 29 převodů. Žádné nebo maximálně 10% opotřebením vykázalo 30,0 % převedených domů, 29,7 % patřilo do kategorie opotřebením 50–75 %. Opotřebením ve výši 10–50 % bylo zjištěno v případě 26,4 % prodávaných rodinných domů, nejvyšší stupeň opotřebením (75–100 %) byl zjištěn v případě 13,8 % převodů.

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle krajů v letech 2017–2019



Průměrné kupní ceny bytů podle krajů v letech 2017–2019

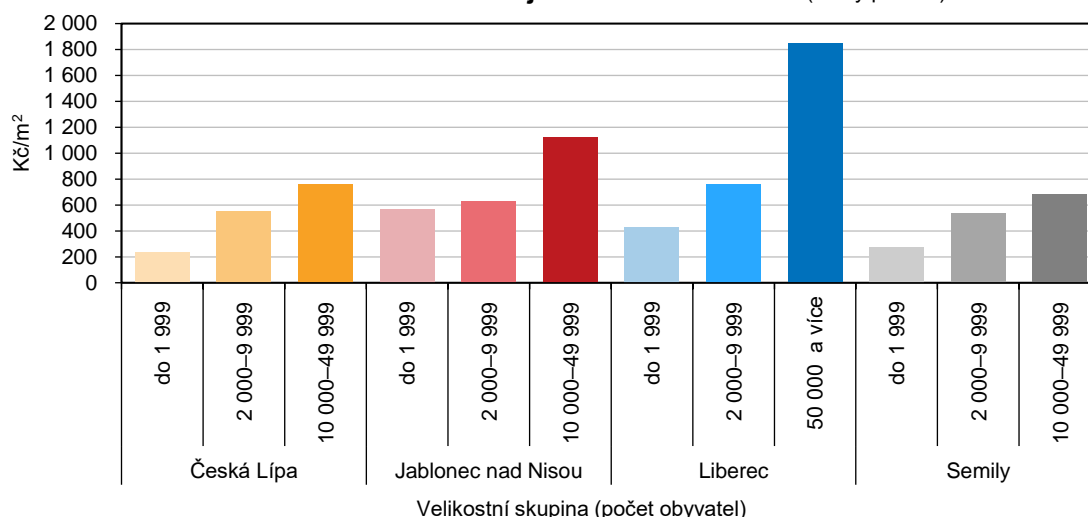


Vyšší počet prodávaných rodinných domů ve srovnání s obdobím 2001–2003 byl zaznamenán pouze v krajském městě Liberci (+38,1 %). V ostatních velikostních kategoriích obcí se počet převodů rodinných domů snížil, nejvýznamněji v obcích s 2 000 až 9 999 obyvateli (-68,0 %).

KOMENTÁŘ

Průměrná kupní cena rodinných domů v letech 2017–2019 v Libereckém kraji dosáhla částky 2 484 Kč/m³ a představovala 93,9 % republikového průměru (2 645 Kč/m³). Mezi ostatními kraji České republiky se jednalo o 7. nejvyšší hodnotu. Více než 9,4 tis. Kč za 1 m³ zaplatili zájemci o rodinný dům v hlavním městě Praze, naopak v Pardubickém kraji stačilo 1 985 Kč/m³. Průměrná velikost kupovaných rodinných domů v Libereckém kraji činila 883 m³, tj. 2. největší hodnota po hlavním městě Praze (905 m³). Na opačný konec žebříčku se zařadily Kraj Vysočina a Plzeňský kraj (shodně 745 m³). V celé České republice průměrná velikost kupovaných rodinných domů představovala 787 m³.

**Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikosti obcí
v okresech Libereckého kraje v letech 2017–2019 (tříletý průměr)**



Z pohledu velikostních skupin obcí nejvyšší průměrná kupní cena rodinných domů byla zjištěna ve městě Liberci (4 966 Kč/m³), naopak nejlevněji bylo možné nakoupit rodinné domy v obcích s 10 000 až 49 999 obyvateli (2 249 Kč/m³). Z pohledu okresů se průměrné kupní ceny rodinných domů pohybovaly od 2 236 Kč/m³ v okrese Česká Lípa do 3 184 Kč/m³ v okrese Liberec.

V letech 2017–2019 bylo v Libereckém kraji převedeno 148 bytových domů a ve srovnání s obdobím let 2001–2003 se počet převedených domů víc než zdvojnásobil. Nejvýrazněji se navýšil počet bytových domů prodávaných v krajském městě Liberci a dále domů spadajících do nejvyššího stupně opotřebení.

Největší část převedených bytových domů v Libereckém kraji tvořily domy v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (36,5 %) a necelá jedna čtvrtina domů se nacházela v obcích s 10 000–49 999 obyvateli. Z hlediska opotřebení bylo nejvíce převedených domů v kategorii 65–100% opotřebení (82 převodů), naopak v kategorii 0–25% opotřebení bylo převedeno pouze 9 bytových domů.

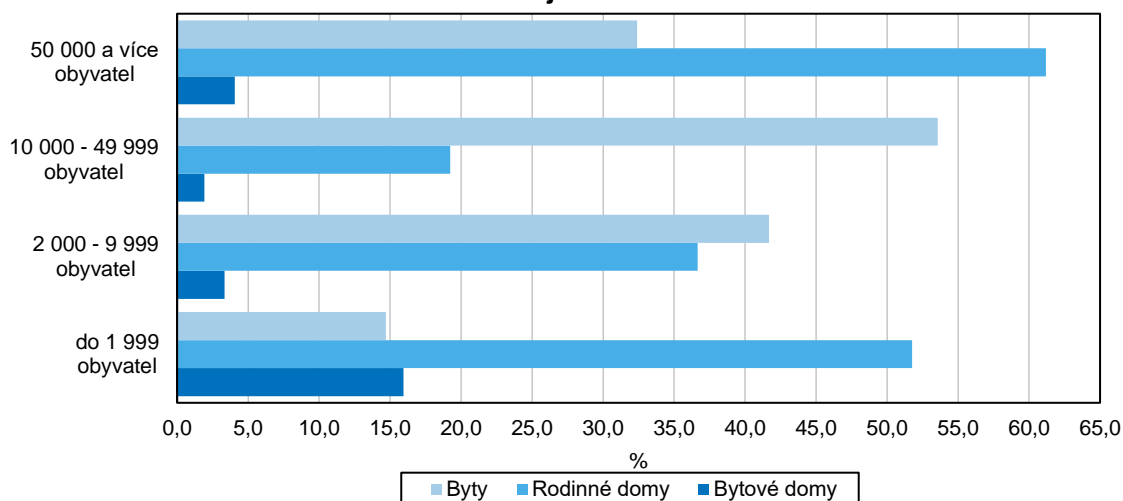
Průměrná cena bytových domů v Libereckém kraji v letech 2017–2019 představovala částku 1 978 Kč/m³. Ve srovnání s ostatními regiony České republiky byla 6. nejnižší a představovala 77,5 % republikového průměru (2 552 Kč/m³). Nejvyšší cena 1 m³ bytového domu byla vykázána v hlavním městě Praze (6 673 Kč), zde byly také prodávány největší bytové domy (5 207 m³). Nejméně za 1 m³ zaplatili zájemci v Pardubickém kraji (1 740 Kč). Šestou nejnižší příčku obsadil

KOMENTÁŘ

Liberecký kraj také v případě průměrné velikosti bytového domu (3 008 m³), nejmenší prodávané domy evidoval Zlínský kraj (2 431 m³).

Průměrná kupní cena bytových domů v Libereckém kraji byla nejvyšší v krajském městě (2 850 Kč/m³), nejnižší v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (1 485 Kč/m³). Z hlediska opotřebenosti byla nejvyšší kupní cena zjištěna u bytových domů s nejnižším stupněm opotřebenosti (2 682 Kč/m³), naopak nejlevnější byly domy zařazené do 65–100% stupně opotřebenosti (1 435 Kč/m³). Ve srovnání s obdobím 2001–2003 průměrná kupní cena vzrostla o 181,0 %. Více než trojnásobný nárůst v daném časovém horizontu zaznamenala průměrná kupní cena bytových domů v obcích s 10 000–49 999 obyvateli, z hlediska stupně opotřebenosti nejvíce „podražily“ bytové domy spadající do kategorie 0–25 %.

**Podíl kupní a odhadní ceny podle velikostních skupin obcí
v Libereckém kraji v letech 2017–2019**



Během období let 2017–2019 bylo v Libereckém kraji uskutečněno 595 převodů bytů, tj. oproti období 2001–2003 téměř dvojnásobný nárůst. Na krajské město připadlo 37,3 % převodů, 29,2 % bytů bylo prodáno v obcích s 10 000–49 999 obyvateli. Dalšími 23,7 % převodů bylo realizováno v obcích s 2 000–9 999 obyvateli a zbývajících 9,7 % v obcích do 1 999 obyvatel. Z pohledu opotřebenosti bytu se nejčastěji prodávaly byty v kategorii opotřebenosti 0–5 % (49,1 %).

Průměrná kupní cena bytů v našem kraji dosáhla 20 122 Kč/m² (5. nejnižší mezikrajská hodnota), oproti průměru let 2001–2003 se zvýšila 3,7násobně, o 24,1 % se pohybovala pod republikovým průměrem (26 514 Kč/m²). Za nejnižší průměrnou kupní cenu v Libereckém kraji se v letech 2017–2019 prodávaly byty na území obcí do 1 999 obyvatel (12 227 Kč/m²), nejvyšší ceny bytů byly ve městě Liberec (25 553 Kč/m²). Mezi kraji se byt dal nejlevněji pořídit v Ústeckém kraji (9 019 Kč/m²), zatímco v hlavním městě Praze musel zájemce počítat s průměrnou cenou 62 459 Kč/m². Nejvyšší průměrnou kupní cenu bytů z pohledu okresů Libereckého kraje zaznamenal okres Liberec (23 558 Kč/m², tj. o 17,1 % nad krajským průměrem). Naopak výrazně nižší byla kupní cena v okrese Česká Lípa (13 880 Kč/m²).

Nejvyšší průměrná cena stavebních pozemků v Libereckém kraji byla v období let 2017–2019 zaznamenána v krajském městě Liberec, a to 1 848 Kč/m², přičemž průměrná velikost pozemku

KOMENTÁŘ

činila 586 m². Ve srovnání s republikovým průměrem (982 Kč/m²) byla tato částka o 866 Kč/m² vyšší.

Nejvyšší ceny stavebních pozemků v Libereckém kraji byly zaznamenány v obcích do 1 999 obyvatel v okrese Jablonec nad Nisou (567 Kč/m²), v obcích se 2 000–9 999 obyvateli v okrese Liberec (762 Kč/m²) a ve městech s 10 000–49 999 obyvateli v okrese Jablonec nad Nisou (1 124 Kč/m²). Největší stavební parcely se prodávaly v obcích do 1 999 obyvatel a v obcích se 2 000–9 999 obyvateli v okrese Česká Lípa (804 m², resp. 601 m²): V obcích s 10 000–49 999 obyvateli se největší pozemky prodávaly v okrese Semily (825 m²), nejmenší v okrese Jablonec nad Nisou (425 m²).

Další informace najdete v publikaci **Ceny sledovaných druhů nemovitostí – 2017–2019**

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

a ve veřejné databázi ČSÚ

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=31782>

Stanislava Riegerová

Krajská správa ČSÚ v Liberci

Oddělení informačních služeb

tel.: 485 238 811

email: infoservislbc@czso.cz

web: www.liberec.czso.cz

KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Libereckém kraji

	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ¹⁾
Rodinné domy (Kč/m ³)	845	1 674	2 604	2 555	2 414	2 421	2 450	2 232	2 146	2 369	2 394	2 746
Bytové domy (Kč/m ³)	704	882	1 586	1 522	1 347	1 396	1 629	1 311	1 642	1 985	1 770	2 193
	3	10	15	13	13	13	13	14	16	18	21	20
Byty (Kč/m ²)	036	062	439	188	323	156	022	522	269	476	625	813

¹⁾ předběžné údaje

KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji

	2001–2003		2017–2019		Index 2017–2019/2001–2003	
	počet převodů	kupní cena ¹⁾	počet převodů	kupní cena ¹⁾	počet převodů	kupní cena ¹⁾
Rodinné domy						
Liberecký kraj	882	1 040	390	2 484	44,2	239,0
velikost obcí (počet obyvatel):						
do 1 999	464	924	223	2 286	48,1	247,5
2 000–9 999	309	998	99	2 296	32,0	230,2
10 000–49 999	88	1 521	39	2 249	44,3	147,9
50 000 a více	21	2 199	29	4 966	138,1	225,8
stupeň opotřebení:						
0–10 %	18	3 249	117	4 027	650,0	123,9
10–50 %	119	1 927	103	2 586	86,6	134,2
50–75 %	390	1 111	116	1 640	29,7	147,6
75–100 %	355	551	54	761	15,2	138,1
Bytové domy						
Liberecký kraj	69	704	148	1 978	214,5	281,0
velikost obcí (počet obyvatel):						
do 1 999	16	616	28	1 745	175,0	283,1
2 000–9 999	35	675	54	1 485	154,3	220,0
10 000–49 999	14	698	36	2 174	257,1	311,6
50 000 a více	4	1 327	30	2 850	750,0	214,9
stupeň opotřebení:						
0–25 %	6	470	9	2 682	150,0	570,6
25–65 %	36	866	57	2 648	158,3	305,8
65–100 %	27	540	82	1 435	303,7	265,7
Byty						
Liberecký kraj	306	5 486	595	20 122	194,4	366,8
velikost obcí (počet obyvatel):						
do 1 999	15	3 271	58	12 227	386,7	373,8
2 000–9 999	99	3 713	141	13 544	142,4	364,8
10 000–49 999	174	6 130	174	21 182	100,0	345,5
50 000 a více	18	10 856	222	25 533	1 233,3	235,2
stupeň opotřebení:						
0–5 %	-	x	292	24 636	x	x
5–20 %	22	6 418	164	18 537	745,5	288,8
20–45 %	164	6 183	99	13 923	60,4	225,2
45–100 %	120	4363	40	9018	33,3	206,7

¹⁾ kupní cena u rodinných a bytových domů Kč/m³, u bytů Kč/m²

KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny v okresech Libereckého kraje podle velikosti obcí a stupně opotřebení v letech 2017–2019

	Kč/m ³				
	Liberecký kraj	v tom okres			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
Rodinné domy (Kč/m³)					
Průměrná kupní cena	2 484	2 236	2 360	3 184	2 274
velikost obcí (počet obyvatel):					
do 1 999	2 286	2 247	2 465	2 310	2 191
2 000–9 999	2 296	2 057	2 218	2 274	2 601
10 000–49 999	2 249	2 478	2 069	x	2 035
50 000 a více	4 966	x	x	4 966	x
stupeň opotřebení:					
0–10 %	4 027	3 873	3 611	4 711	3 664
10–50 %	2 586	2 242	2 407	2 950	2 670
50–75 %	1 640	1 623	1 857	1 510	1 593
75–100 %	761	714	870	709	749
Byty (Kč/m²)					
Průměrná kupní cena	20 122	13 880	19 440	23 558	19 992
velikost obcí (počet obyvatel):					
do 1 999 obyvatel	12 227	7 779	13 774	12 753	16 450
2 000–9 999 obyvatel	13 544	13 263	12 697	13 567	16 060
10 000–49 999 obyvatel	21 182	16 215	23 011	x	34 201
50 000 a více obyvatel	25 533	x	x	25 533	x
stupeň opotřebení:					
0–5 %	24 636	17 353	23 719	28 659	27 244
5–20 %	18 537	12 892	19 108	21 228	15 219
20–45 %	13 923	7 471	10 535	19 424	6 105
45–100 %	9 018	4 310	6 039	11 678	6 548

KOMENTÁŘ

Průměrné odhadní a kupní ceny podle krajů

	2001–2003				2017–2019			
	počet převodů	cena ¹⁾		průměrná velikost ²⁾	počet převodů	cena ¹⁾		průměrná velikost ²⁾
		kupní	odhadní			kupní	odhadní	
Rodinné domy								
Česká republika	32 412	1 126	1 005	657	10 447	2 645	1 863	787
Hl. m. Praha	317	4 466	4 060	741	56	9 418	6 933	905
Středočeský	5 907	1 431	1 254	627	1 643	3 766	2 660	767
Jihočeský	3 078	1 107	977	671	744	2 354	1 694	769
Plzeňský	2 061	968	866	667	590	2 570	1 780	745
Karlovarský	820	1 103	1 021	707	264	2 506	1 908	808
Ústecký	1 340	927	797	709	704	2 069	1 437	838
Liberecký	882	1 040	912	722	390	2 484	1 696	883
Královéhradecký	2 495	1 006	912	697	489	2 410	1 641	800
Pardubický	1 786	904	808	691	819	1 985	1 340	823
Vysočina	2 270	898	812	627	609	2 045	1 312	745
Jihomoravský	4 954	1 133	1 007	610	1 630	2 873	1 994	780
Olomoucký	1 945	815	728	655	924	2 134	1 631	754
Zlínský	2 278	1 037	945	603	801	2 504	1 747	772
Moravskoslezský	2 279	1 067	984	738	784	2 365	1 739	824
Bytové domy								
Česká republika	2 902	1 046	917	3 636	2 447	2 552	2 134	3 367
Zlínský	49	1 305	1 026	2 723	50	1 958	1 957	2 431
Jihočeský	256	909	961	2 602	191	2 373	1 961	2 574
Vysočina	58	756	829	2 278	44	1 772	1 710	2 710
Středočeský	331	1 364	1 021	5 337	215	2 493	1 888	2 834
Moravskoslezský	382	814	755	3 401	242	1 844	1 754	2 985
Liberecký	69	704	675	2 775	148	1 978	1 883	3 008
Královéhradecký	244	828	763	2 902	142	2 003	1 752	3 120
Olomoucký	156	909	758	2 575	125	2 034	1 781	3 142
Jihomoravský	248	1 368	1 259	3 924	173	3 912	3 105	3 220
Plzeňský	101	608	625	2 705	144	2 315	2 000	3 432
Pardubický	50	732	696	2 252	61	1 740	1 780	3 440
Ústecký	293	729	794	2 603	559	1 891	1 756	3 572
Karlovarský	444	1 067	778	4 400	172	2 445	2 253	4 038
Hl. m. Praha	221	1 876	1 593	5 327	181	6 673	4 360	5 207

¹⁾ cena u rodinných a bytových domů Kč/m³, u bytů Kč/m²

²⁾ průměrná velikost u rodinných a bytových domů m³, u bytů m²

KOMENTÁŘ

Průměrné odhadní a kupní ceny podle krajů

dokončení

	2001–2003				2017–2019			
	počet převodů	cena ¹⁾		průměrná velikost ²⁾	počet převodů	cena ¹⁾		průměrná velikost ²⁾
		kupní	odhadní			kupní	odhadní	
	Byty							
Česká republika	20 589	8 499	6 524	62	14 067	26 514	20 861	63
Hl. m. Praha	2 269	24 009	14 208	64	1 676	62 459	52 257	65
Středočeský	2 293	8 196	6 367	59	1 337	28 212	21 641	63
Jihočeský	2 747	5 363	5 670	64	820	19 115	14 683	65
Plzeňský	828	6 453	5 357	64	949	25 435	19 437	62
Karlovarský	1 604	5 154	4 651	61	716	14 785	11 526	63
Ústecký	1 167	3 377	3 896	59	1 851	9 019	6 368	59
Liberecký	306	5 486	4 921	63	595	20 122	14 533	65
Královéhradecký	1 092	8 483	6 303	61	461	22 980	18 024	67
Pardubický	1 318	6 263	5 964	61	845	24 225	17 918	62
Vysočina	1 150	6 580	4 646	61	343	21 701	16 429	62
Jihomoravský	2 162	8 477	6 890	63	1 475	36 603	30 005	62
Olomoucký	595	6 171	5 655	65	818	21 070	15 826	63
Zlínský	1 948	7 704	5 598	59	754	22 981	17 229	62
Moravskoslezský	1 110	5 095	4 249	63	1 427	17 136	12 955	62

¹⁾ cena u rodinných a bytových domů Kč/m³, u bytů Kč/m²

²⁾ průměrná velikost u rodinných a bytových domů m³, u bytů m²

KOMENTÁŘ

Průměrná kupní cena vybraných nemovitostí v závislosti na velikosti obce podle krajů v letech 2017–2019

	Průměrná kupní cena	podle velikostní skupiny obce (počet obyvatel)			
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
Rodinné domy (Kč/m ³)					
Česká republika	2 645	2 166	2 434	2 900	4 287
Hlavní město Praha	9 418	x	x	x	9 418
Středočeský	3 766	3 440	4 406	4 262	3 146
Jihočeský	2 354	2 114	2 323	3 261	4 007
Plzeňský	2 570	2 085	2 875	3 217	5 042
Karlovarský	2 506	2 472	2 179	2 693	3 676
Ústecký	2 069	1 809	1 735	2 502	3 477
Liberecký	2 484	2 286	2 296	2 249	4 966
Královéhradecký	2 410	2 148	2 274	2 828	4 687
Pardubický	1 985	1 726	2 097	2 395	4 157
Vysočina	2 045	1 760	1 861	2 844	4 165
Jihomoravský	2 873	2 473	2 615	3 092	6 106
Olomoucký	2 134	1 888	2 242	2 780	4 258
Zlínský	2 504	1 910	2 148	2 955	4 244
Moravskoslezský	2 365	1 935	2 289	2 365	3 169
Bytové domy (Kč/m ³)					
Česká republika	2 552	x	x	x	x
Hlavní město Praha	6 673	x	x	x	6 673
Středočeský	2 493	1 696	1 795	2 962	4 018
Jihočeský	2 373	1 278	1 876	3 120	3 289
Plzeňský	2 315	1 302	1 939	2 329	2 842
Karlovarský	2 445	769	1 674	1 825	3 343
Ústecký	1 891	980	1 246	2 343	1 962
Liberecký	1 978	1 745	1 485	2 174	2 850
Královéhradecký	2 003	1 410	1 473	2 775	3 580
Pardubický	1 740	1 216	1 021	2 046	2 623
Vysočina	1 772	936	1 543	2 040	2 806
Jihomoravský	3 912	973	2 450	2 473	4 857
Olomoucký	2 034	1 350	1 260	1 957	3 528
Zlínský	1 958	1 361	1 408	2 347	2 443
Moravskoslezský	1 844	989	1 190	1 702	2 432

KOMENTÁŘ

Průměrná kupní cena vybraných nemovitostí v závislosti na velikosti obce podle krajů v letech 2017–2019

dokončení

	Průměrná kupní cena	podle velikostní skupiny obce (počet obyvatel)			
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
Byty (Kč/m ²)					
Česká republika	26 514	12 168	17 268	19 576	36 166
Hlavní město Praha	62 459	x	x	x	62 459
Středočeský	28 212	17 564	26 754	29 729	32 043
Jihočeský	19 115	8 228	15 440	21 561	30 657
Plzeňský	25 435	11 503	19 614	21 157	31 996
Karlovarský	14 785	9 422	9 089	14 832	23 005
Ústecký	9 019	10 277	8 306	8 749	9 416
Liberecký	20 122	12 227	13 544	21 182	25 533
Královéhradecký	22 980	12 929	17 681	20 316	35 638
Pardubický	24 225	11 963	19 457	21 296	31 696
Vysočina	21 701	9 783	16 758	23 659	28 472
Jihomoravský	36 603	15 185	25 295	25 459	44 803
Olomoucký	21 070	11 092	13 586	18 821	33 893
Zlínský	22 981	14 535	16 311	22 796	29 196
Moravskoslezský	17 136	9 475	12 344	14 514	18 678

KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle okresů a velikosti obcí Libereckého kraje v letech 2017–2019

Okres	Průměrná velikost stavebního pozemku (m ²)	Odhadní cena (Kč/m ²)	Kupní cena (Kč/m ²)	Relativní cenové hladiny (ČR = 100)	Počet převodů
Obce do 1 999 obyvatel					
Česká Lípa	804	154	232	23,6	345
Jablonec nad Nisou	671	377	567	57,7	574
Liberec	692	339	429	43,8	830
Semily	687	173	274	27,9	623
Obce od 2 000 do 9 999 obyvatel					
Česká Lípa	601	367	552	56,3	175
Jablonec nad Nisou	541	546	628	63,9	446
Liberec	522	691	762	77,6	547
Semily	485	413	533	54,3	193
Obce od 10 000 do 49 999 obyvatel					
Česká Lípa	635	579	758	77,2	146
Jablonec nad Nisou	425	941	1 124	114,5	209
Semily	825	435	685	69,8	45
Obce s 50 000 a více obyvateli					
Liberec	586	1 555	1 848	188,3	643