

KOMENTÁŘ

1. 2. 2023

Ceny nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2019 až 2021

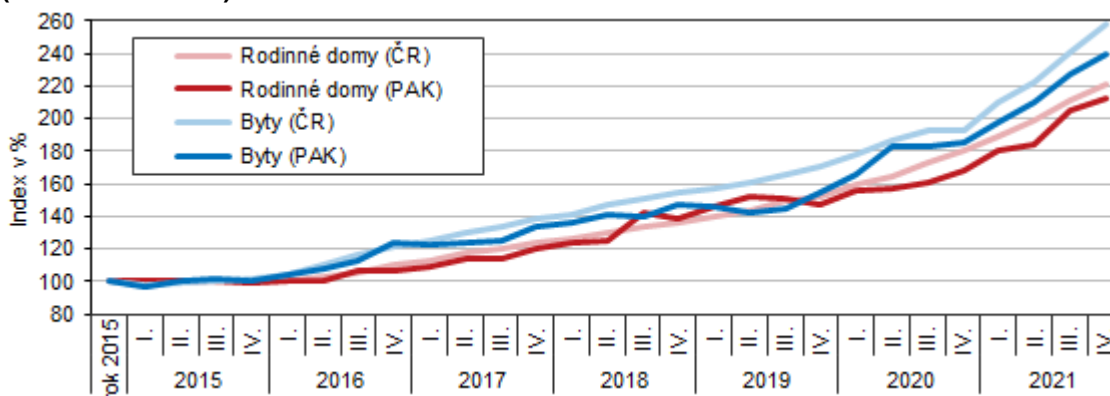
Indexy cen nemovitostí rostou na krajské i republikové úrovni. Výrazněji rostou ceny bytů než rodinných domů. V okrese Pardubice se prodávají rodinné domy za ceny vyšší, než činí průměr ČR, v ostatních okresech kraje jsou ceny pod celostátním průměrem. Ve všech okresech kraje se prodávají byty levněji než v republikovém průměru.

Publikace Ceny nemovitostí 2019–2021 vydaná na konci roku 2022 navazuje na již zrušenou publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí, která vyšla naposledy koncem roku 2020 s daty za roky 2017 – 2019. ČSÚ v letech 2000 až 2020 vydával Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Data byla založena na údajích pořizovaných finančními úřady a obsažených v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Ke dni 26. září 2020 však došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. V důsledku toho zcela zaniknul stávající datový zdroj. Publikace proto skončila posledním referenčním rokem 2019.

Nová publikace Ceny nemovitostí využívá údaje z katastru nemovitostí, kterými disponuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK). Pro účely dalšího zpracování jsou doplněny o údaje 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.

Informaci o vývoji cen nemovitostí v Pardubickém kraji a v České republice poskytuje časová řada cenových indexů v jednotlivých čtvrtletích s bazickým rokem 2015. Zatímco celostátně zaznamenáváme relativně plynulý nárůst u cen rodinných domů i u cen bytů, na úrovni kraje jsou patrné výkyvy. Po poklesu **cen rodinných domů** v kraji, který probíhal od druhého čtvrtletí během roku 2015 a ve druhém čtvrtletí roku 2016, následoval cenový růst do roku 2019 s krátkodobými poklesy (ve 3. čtvrtletí 2017 a ve 4. čtvrtletí 2018). Ve druhém pololetí roku 2019 se tempo růstu cen rodinných domů v kraji zpomalilo, v období následujícím již ceny plynule rostou. Index cen rodinných domů v ČR s bazickým rokem 2015 dosáhl ve 4. čtvrtletí roku 2021 hodnoty 220,7 %, na krajské úrovni je jeho hodnota nižší a činí 213,0 %.

Indexy cen nemovitostí v Pardubickém kraji a ČR v letech 2015 až 2021 dle čtvrtletí (rok 2015 = 100 %)



KOMENTÁŘ

Vývoj cenových indexů **bytů** od roku 2015 má v kraji převážně rostoucí tendenci. Dlouhodobější pokles nastal pouze na konci roku 2018 a v průběhu roku 2019, další zpomalení růstu cen se promítlo do cenového indexu ve 3. čtvrtletí roku 2020. Hodnota posledního dostupného cenového indexu bytů s bazickým rokem 2015 v ČR dosáhla ve 4. čtvrtletí roku 2021 výše 257,5 %, na krajské úrovni je jeho hodnota nižší a činí 239,7 %.

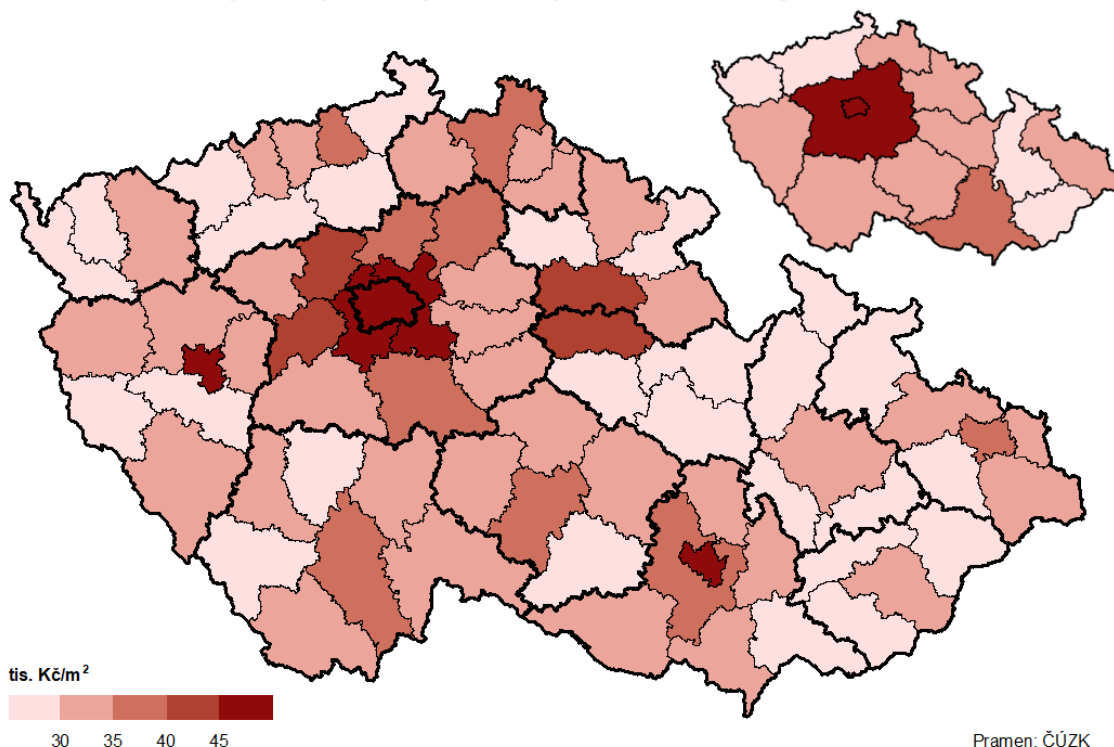
S ohledem na přechod k novým zdrojům i metodikám nejsou údaje o kupních cenách srovnatelné s daty v dříve vydávaných publikacích o cenách nemovitostí. Jednotkovou cenou u rodinných domů je nově cena za 1 m² obytné plochy rodinného domu (v předchozích publikacích se jednalo o cenu za 1 m³ obestavěného prostoru).

Rodinné domy

Průměrné jednotkové kupní ceny rodinných domů v kraji byly v letech 2019–2021 (tříletý průměr) v Pardubickém kraji na úrovni 83,5 % republikového průměru. Mezi všemi kraji ČR byly průměrné ceny rodinných domů v kraji sedmé nejnižší. Nejdražší rodinné domy se prodávaly v Hlavním městě Praze (206,7 % průměru ČR), nejlevnější ve Zlínském kraji (74,1 % průměru ČR).

Z celkového počtu prodávaných rodinných domů v letech 2019–2021, při jejichž prodeji je na katastrálním úřadu zároveň veden i záznam o ceně, je patrné, že nejdražší rodinné domy v rámci kraje se v průměru prodávaly v okrese Pardubice (40 097 Kč/m²), nejlevnější v okrese Svitavy (29 424 Kč/m²), za kterým následovaly okresy Ústí nad Orlicí (29 522 Kč/m²) a Chrudim (29 526 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů a krajů v letech 2019–2021



KOMENTÁŘ

Mezi 77 okresy ČR včetně Prahy byly v průměru let 2019–2021 nejdražší jednotkové kupní ceny rodinných domů evidovány v Praze (79 275 Kč/m²), Praze-východ (66 825 Kč/m²), Praze-západ (65 009 Kč/m²), Brně-městě (57 975 Kč/m²) a Plzni-městě (48 805 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se nejvýše na 8. pozici umístil okres Pardubice. Nejlevněji se rodinné domy prodávaly v okresech Kroměříž (24 607 Kč/m²), Bruntál (25 213 Kč/m²) a Jeseník (25 229 Kč/m²), z okresů Pardubického kraje se na 22. nejnižší pozici umístil okres Svitavy, následovaný okresy Ústí nad Orlicí a Chrudim.

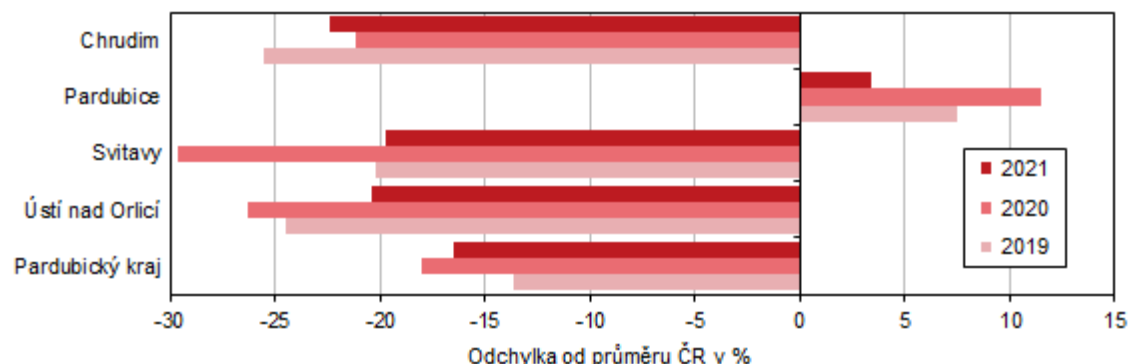
Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji a jeho okresech v letech 2019–2021

Kraj, okresy	Celkem	v obcích podle počtu obyvatel				Kč/m ²
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více	
Pardubický kraj	32 015	30 329	30 972	33 574	48 431	
Chrudim	29 526	27 974	27 409	37 002	x	
Pardubice	40 097	37 652	37 432	x	48 431	
Svitavy	29 424	27 895	31 632	30 843	x	
Ústí nad Orlicí	29 522	27 481	30 270	32 148	x	

Průměrné ceny rodinných domů v rámci kraje překračovaly v období let 2019–2021 v okrese Pardubice krajský průměr o 25,2 % a celostátní průměr o 4,6 %. Naproti tomu v okrese Svitavy nedosahovaly ceny krajské úrovně o 8,1 % a celostátní o 23,3 %. Z rozdělení obcí do velikostních skupin podle počtu obyvatel je patrné, že se nejdražší rodinné domy prodávaly ve všech skupinách obcí zastoupených v okrese Pardubice. Pouze ve velikostní skupině obcí s počtem obyvatel 10 000–49 999 se nejdražší rodinné domy prodávaly v okrese Chrudim (okres Pardubice v této kategorii nemá zastoupení).

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v průměru let 2019–2021 činila na celostátní úrovni 88 m², v Pardubickém kraji dosáhla hodnoty 81 m². Rozlohou nejmenší rodinné domy v kraji se prodávaly v okresech Svitavy (76 m²) a Ústí nad Orlicí (79 m²), největší v okrese Pardubice (87 m²) a Chrudim (83 m²).

Odchylka průměrných kupních cen rodinných domů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru v letech 2019, 2020 a 2021



Výše umístěný graf porovnává kupní ceny rodinných domů v okresech kraje s celostátním průměrem. Vidíme, že pouze v okrese Pardubice se prodávají rodinné domy za ceny vyšší, než

KOMENTÁŘ

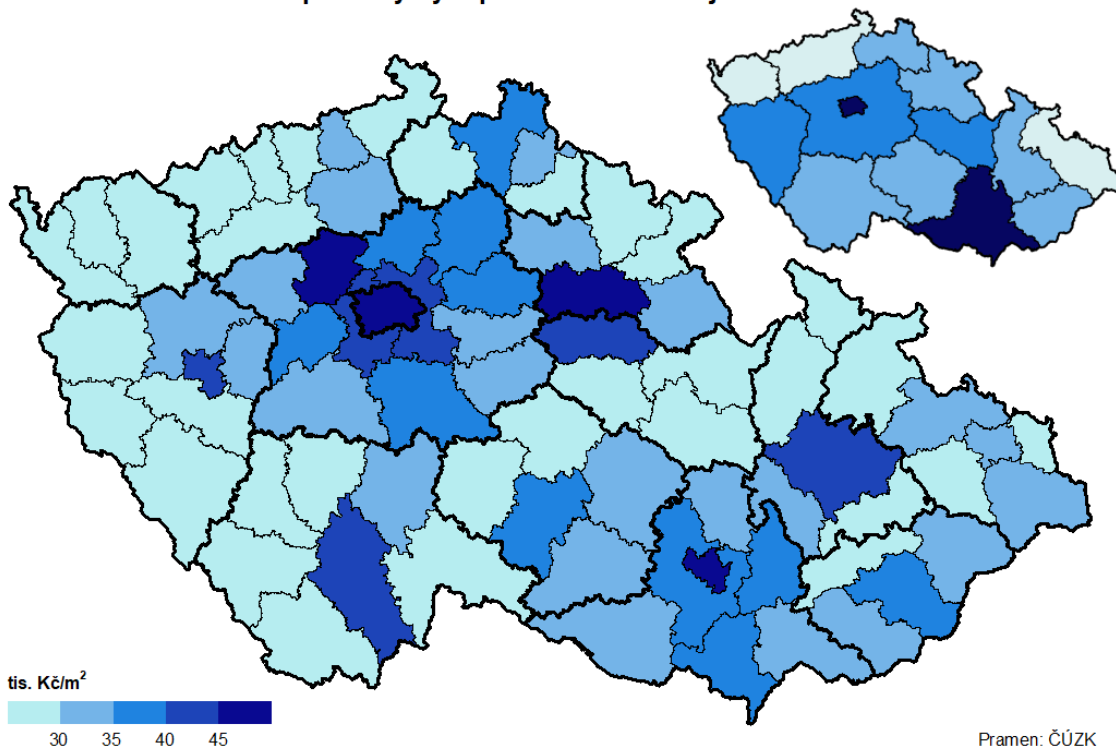
činí průměr v ČR (+3,4 % v roce 2021). V ostatních okresech kraje jsou ceny rodinných domů nižší, nejnižší hodnota v roce 2021 byla dosažena v okrese Chrudim (-22,4 %). Za sledované období roků 2019, 2020 a 2021 bylo maxima dosaženo v roce 2020 v okrese Pardubice (+11,5 %), minimum bylo evidováno v témže roce v okrese Svitavy (-29,7 %).

Byty

Průměrné jednotkové ceny prodávaných bytů v kraji v letech 2019–2021 byly nižší než republikový průměr o 22,8 %, v mezikrajském srovnání se jednalo o 5. nejvyšší ceny. Nejdražší byty se prodávaly v Hlavním městě Praze (191,0 % průměru ČR), nejlevnější v krajích Ústeckém a Karlovarském (54,9 % průměru ČR).

Při bližším pohledu na průměrné ceny prodávaných bytů v okresech ČR se na nejvyšší pozici umístila Praha (88 629 Kč/m²), Brno-město (59 583 Kč/m²), Kladno (46 388 Kč/m²) a Hradec Králové (46 301 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se nejvýše umístil okres Pardubice na 7. pozici (42 408 Kč/m²). Za nejnižší cenu se v průměru let 2019–2021 prodávaly byty v okrese Sokolov (19 101 Kč/m²) a na druhé nejnižší pozici se, stejně jako u rodinných domů, umístil okres Bruntál (21 040 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se na nejnižší 29. pozici umístil okres Svitavy (29 485 Kč/m²), za kterým následoval okres Ústí nad Orlicí (29 704 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny bytů podle okresů a krajů v letech 2019–2021



Průměrný počet převodů bytů se v kraji výrazně liší dle okresů. V pardubickém okrese byl v letech 2019–2021 evidován téměř 50% objem prodejů bytů realizovaných v rámci kraje, na druhém místě je okres Ústí nad Orlicí (20,1 %) a nejméně převodů bylo zaznamenáno v okrese Svitavy (15,1 %).

KOMENTÁŘ

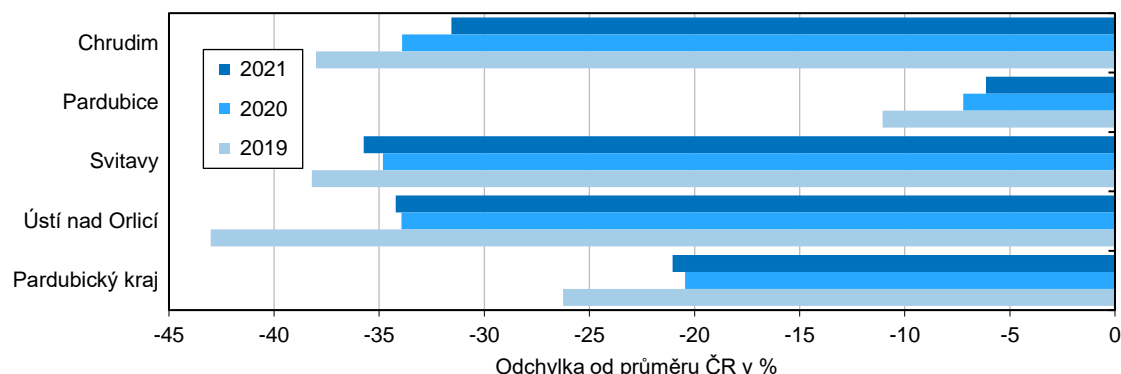
Obdobně jako u rodinných domů jsou i u bytů nejvyšší ceny dosaženy ve všech zastoupených velikostních skupinách obcí okresu Pardubice a ve skupině obcí podle počtu obyvatel v rozmezí 10 000–49 999 v okrese Chrudim (okres Pardubice nemá v této kategorii zastoupení).

Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji a jeho okresech v letech 2019–2021

Kraj, okresy	Celkem	v obcích podle počtu obyvatel				Kč/m ²
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více	
Pardubický kraj	35 831	23 326	29 497	33 334	46 092	
Chrudim	29 999	20 076	25 646	35 849	x	
Pardubice	42 408	27 746	31 671	x	46 092	
Svitavy	29 485	20 701	30 520	31 627	x	
Ústí nad Orlicí	29 704	23 539	29 044	32 001	x	

Z následujícího grafu je patrné, že při porovnání kupních cen bytů ve všech okresech kraje s celostátním průměrem byly ceny nižší ve všech sledovaných letech 2019, 2020 a 2021. Nejnižší rozdíl dlouhodobě vykazuje okres Pardubice (-6,1 % v roce 2021), nejvyšší rozdíl byl v roce 2021 dosažen v okrese Svítavy (-35,7 %).

Odchylka průměrných kupních cen bytů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru v letech 2019, 2020 a 2021



Průměrná velikost prodávaných bytů se v letech 2019–2021 pohybovala od 58 m² v Ústeckém do 65 m² v Jihomoravském kraji při celostátním průměru i hodnotě v Pardubickém kraji 61 m².

Více informací naleznete:

[Ceny nemovitostí - 2019–2021](#) (publikace ČSÚ)

[Statistická ročenka Pardubického kraje - 2021](#)

[Veřejná databáze ČSÚ](#)

Kontakt:

Oddělení informačních služeb KS ČSÚ v Pardubicích

Ing. Monika Mikanová, Tel.: 466 743 421, E-mail: monika.mikanova@czso.cz

Ing. Hedvika Fialová, Tel.: 466 743 418, 737 857 459, E-mail: hedvika.fialova@czso.cz