

## KOMENTÁŘ

14. 3. 2023

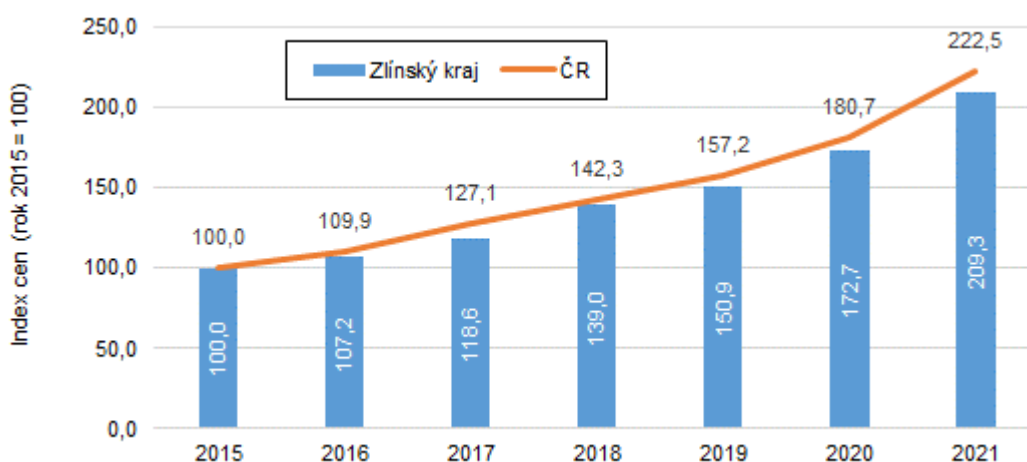
### Ceny nemovitostí ve Zlínském kraji v letech 2019 až 2021

Prudší růst cenového indexu bytů proti pomalejšímu nárůstu indexu cen rodinných domů se v kraji i republikově podle dosud dostupných údajů nejvíce projevil ve 4. čtvrtletí 2021. Nemovitosti ve Zlínském kraji se v období let 2019 až 2021 vyznačovaly nejnižší průměrnou kupní cenou rodinných domů za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy a nejnižším počtem převodů bytů v ČR.

Za účelem poskytovat globální údaje na makroekonomické úrovni spolupracoval Český statistický úřad (ČSÚ) od roku 1997 s Ministerstvem financí ČR na vytvoření systému monitorování cen nemovitostí v České republice. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí k 26. 9. 2020 zákonem č. 386/2020 Sb., se zpětným použitím pro vklady povolené katastrem nemovitostí od 1. 12. 2019, mělo dopad na zánik původního zdroje dat. Publikace ČSÚ s názvem *Ceny sledovaných druhů nemovitostí* vyšla naposledy ke konci roku 2020 s údaji za roky 2017 až 2019.

Na konci roku 2022 ČSÚ vydal novou publikaci s názvem *Ceny nemovitostí*. Zdrojem dat za roky 2019 - 2021 se staly údaje Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) o jednotlivých řízeních se zapsaným cenovým údajem. Při jejich zpracování byly další charakteristiky doplňovány ze statistického registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). Publikace volně navázala na uvedenou zrušenou publikaci, avšak z důvodu rozdílných zdrojů a metodik jejich data nelze srovnávat. Cenové indexy byly spočteny z nového zdroje na srovnatelných datech.

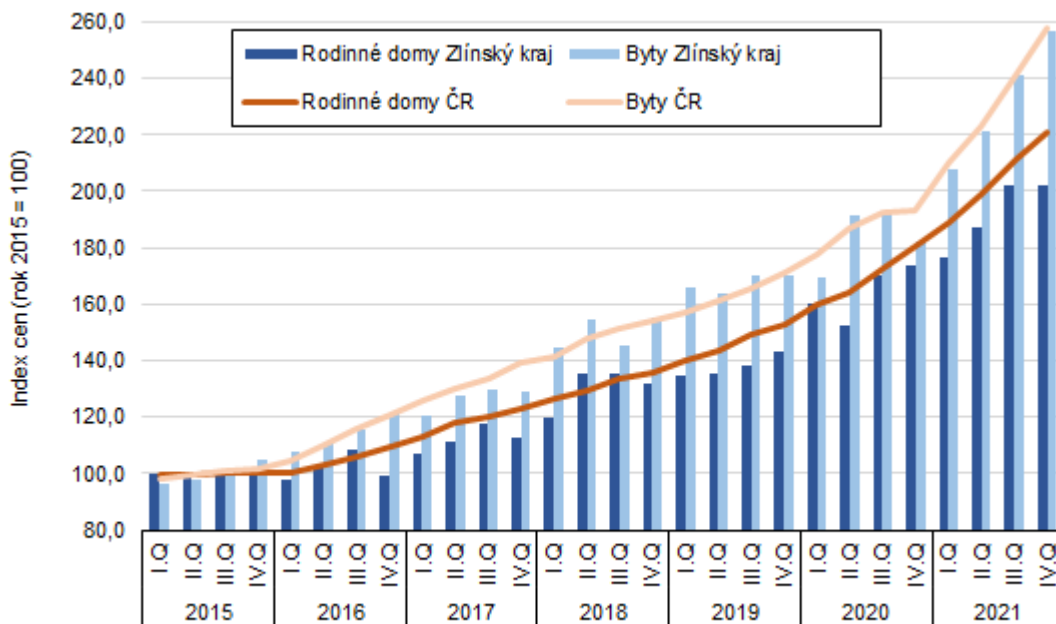
Úhrnný index cen bytů a rodinných domů ve Zlínském kraji a v ČR v letech 2015 až 2021



## KOMENTÁŘ

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100 dosáhl v roce 2021 ve Zlínském kraji hodnoty 209,3 %, na úrovni celé ČR 222,5 % (jedná se o průměry roku).

**Indexy cen bytů a rodinných domů ve Zlínském kraji a v ČR  
v jednotlivých čtvrtletích roku 2015 až 2021**



Podle časové řady cenových indexů prozatím dostupných do 4. čtvrtletí 2021 s bazickým rokem 2015 vykazovaly ceny rodinných domů i bytů na republikové úrovni průběžný růst. Ve Zlínském kraji růst provázely a přerušovaly poklesy, nejvýrazněji ve 4. čtvrtletí roku 2016 a ve 2. čtvrtletí 2020 u rodinných domů, u bytů pak ve 3. čtvrtletí roku 2018 a ve 4. čtvrtletí 2020.

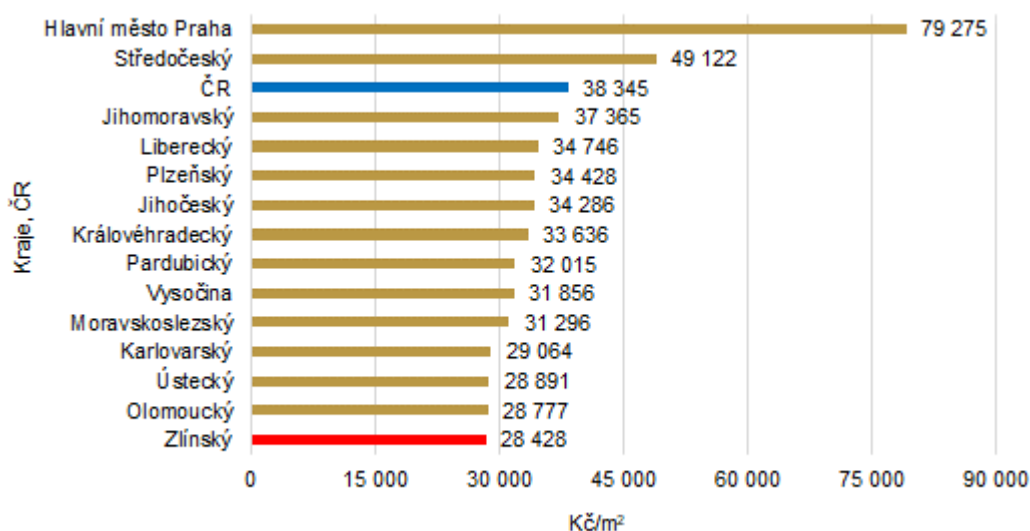
Cenový index rodinných domů s bází roku 2015 = 100 se ve Zlínském kraji ve 4. čtvrtletí 2021 nacházel na úrovni 201,8 % a byl o 18,9 procentních bodů pod republikovou úrovní. Na hodnotu 256,4 % se vyšplhal krajský index cen bytů, který byl od republikového průměru nižší jen o 1,1 procentního bodu. V tomto 4. čtvrtletí roku 2021 byl **prudší růst cenového indexu bytů proti pomalejšímu nárůstu cenového indexu rodinných domů** nejpatrnější.

**Průměrná kupní cena rodinných domů za období let 2019 až 2021 činila ve Zlínském kraji 28 428 Kč za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy a byla nejnižší ze všech krajů ČR**, o 9,9 tis. Kč/m<sup>2</sup> pod republikovým průměrem. Počtem 1 637 převodů rodinných domů se kraj dostal na 7. nejvyšší mezikrajskou pozici. Prodané rodinné domy v kraji měly průměrnou velikost 83 m<sup>2</sup>. Nejmenší rodinné domy, o průměrné velikosti 80 m<sup>2</sup>, se prodávaly v Kraji Vysočina a největší, o velikosti 102 m<sup>2</sup>, pak v Hlavním městě Praze. Za republikově nadprůměrné kupní ceny proběhly prodeje rodinných domů v Hlavním městě Praze (2,1 násobek republikového průměru) a také ve Středočeském kraji (1,3 násobek průměrné ceny v ČR). Ve Středočeském kraji se uskutečnil

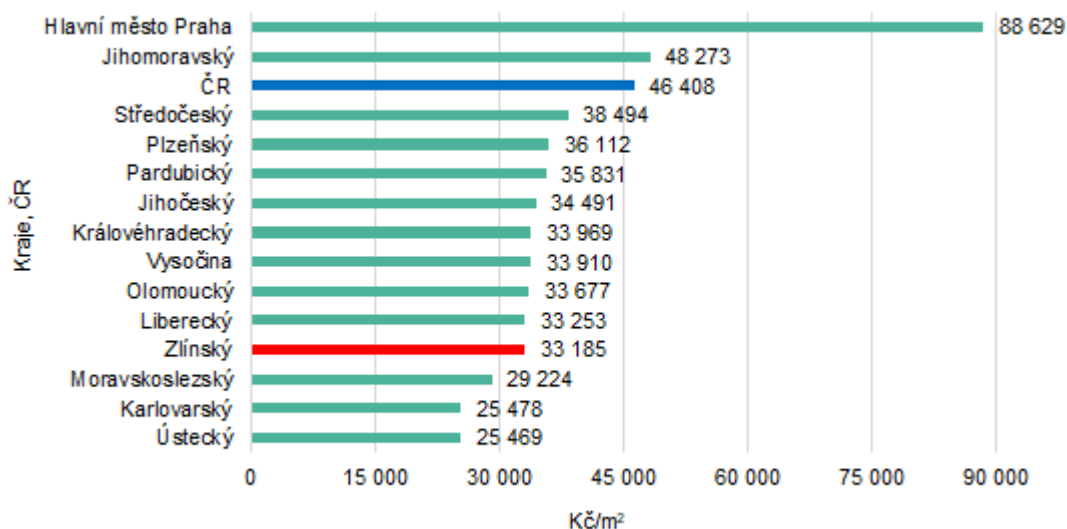
## KOMENTÁŘ

i nejvyšší počet převodů, a to 5 231. Nejméně převodů rodinných domů, pouze 577, proběhlo v Karlovarském kraji.

### Průměrná cena rodinných domů podle krajů v období let 2019 až 2021



### Průměrná cena bytů podle krajů v období let 2019 až 2021



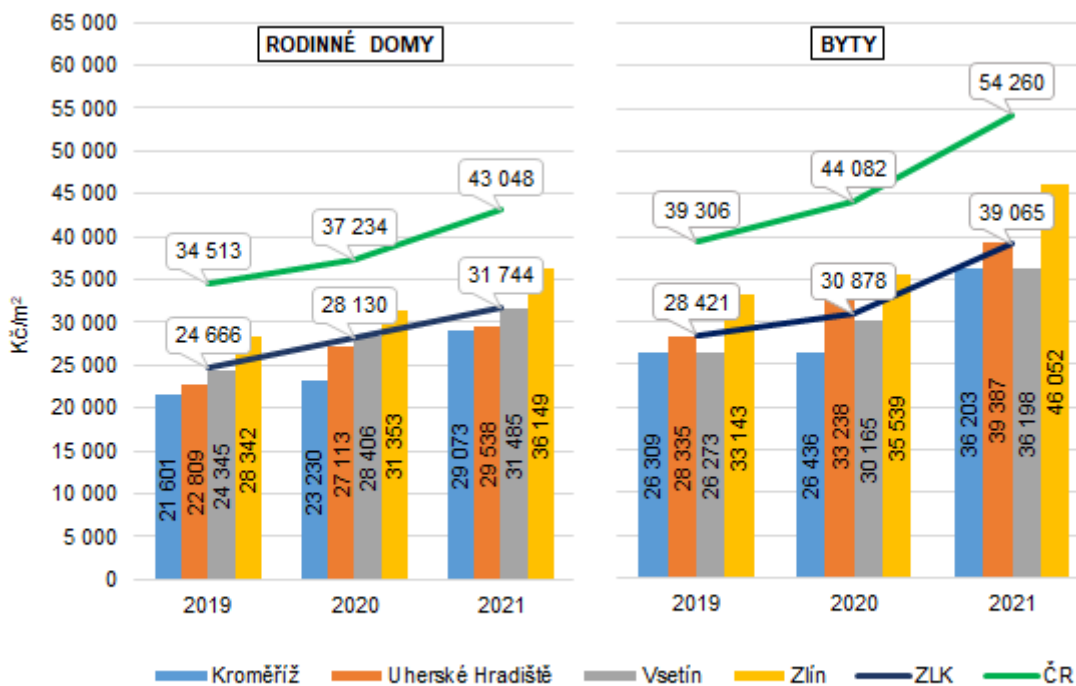
U bytů dosáhla průměrná kupní cena ve Zlínském kraji za roky 2019 až 2021 hodnoty **33 185 Kč/m²**, čtvrté nejnižší mezi kraji. Republikový průměr ji převýšil o 13 223 Kč/m². **Počet 1 865 převodů bytů v kraji byl republikově nejnižší.** Opakem bylo Hlavní město Praha s 12 731 převody. Byty ve Zlínském kraji měly průměrnou velikost 62 m², o 1 m² větší proti

## KOMENTÁŘ

republikovému průměru. Největší byty, s průměrnou rozlohou 65 m<sup>2</sup>, se kupovaly v Jihomoravském kraji. Převody bytů o nejmenší průměrné velikosti, pouze 58 m<sup>2</sup>, a zároveň za nejnižší průměrnou kupní cenu 25 469 Kč/m<sup>2</sup>, se uskutečnily v Ústeckém kraji. Republikově nadprůměrné ceny bytů měl kraj Jihomoravský a především pak Hlavní město Praha (1,9 násobek průměrné ceny v ČR).

Mezi roky 2019 a 2021 vzrostly kupní ceny rodinných domů ve Zlínském kraji o 7 078 Kč/m<sup>2</sup> (+ 28,7 %), v ČR pak o 8 535 Kč/m<sup>2</sup> (+ 24,7 %). U bytů se ceny v kraji navýšily o 10 644 Kč/m<sup>2</sup> (+ 37,5 %) a v ČR o 14 954 Kč/m<sup>2</sup> (+ 38,0 %).

**Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v období let 2019 až 2021  
v okresech Zlínského kraje**



V rámci Zlínského kraje se za nejvyšší kupní ceny prodávaly rodinné domy i byty v **okrese Zlín**, kde v období let 2019 až 2021 měla průměrná kupní cena u rodinného domu hodnotu 32 026 Kč/m<sup>2</sup>, u bytu 38 596 Kč/m<sup>2</sup>. Rovněž tak nárůst kupních cen mezi roky 2019 a 2021 byl v okrese Zlín nejvyšší. Ceny vzrostly o 7 807 Kč za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy rodinného domu a o 12 909 Kč za 1 m<sup>2</sup> bytu.

Nejlevněji se v kraji prodávaly rodinné domy i byty v **okrese Kroměříž**, kde průměrná kupní cena 24 607 Kč/m<sup>2</sup> u rodinných domů ve sledovaném období byla zároveň vůbec nejnižší ze všech okresů ČR. Počtem 270 převodů byly rodinné domy tohoto okresu nejméně prodávanými v kraji. Byty zde měly průměrnou kupní cenu 29 944 Kč/m<sup>2</sup>.

**KOMENTÁŘ**

Rodinné domy se na území kraje nejvíce kupovaly v **okrese Uherské Hradiště**, za roky 2019 až 2021 zde proběhlo 559 převodů. Průměrná cena 26 940 Kč za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy rodinného domu byla v kraji druhá nejnižší. Zároveň se zde prodalo nejméně bytů. U nich se uskutečnilo pouze 350 převodů s průměrnou kupní cenou 33 904 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

Nejvyššího počtu prodejů bytů ve Zlínském kraji dosáhl **okres Vsetín**. Za druhou nejnižší průměrnou kupní cenu kraje, 31 449 Kč/m<sup>2</sup>, zde mezi lety 2019 až 2021 proběhlo 549 převodů bytů. V posledním sledovaném roce 2021 a také v roce 2019 zaznamenal okres vůbec nejnižší kupní ceny bytů v kraji. Rodinných domů, ve stejném tříletém období v průměru o 3 tis. Kč/m<sup>2</sup> levnějších, bylo prodáno jen 292, druhý nejnižší počet ve Zlínském kraji.

**Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Zlínského kraje v závislosti na velikosti obcí v období let 2019 až 2021**

Kraj, okresy	Rodinné domy						
	Průměrná velikost v m <sup>2</sup>	Kupní cena v Kč/m <sup>2</sup>	Počet převodů	Velikost obcí (obyvatelé)			
				do 1 999	2 000 - 9 999	10 000 - 49 999	50 000 a více
				Kupní cena v Kč/m <sup>2</sup>			
Zlínský kraj	83	28 428	1 637	24 916	26 917	31 105	43 078
v tom okresy:							
Kroměříž	79	24 607	270	23 596	23 679	28 150	x
Uherské Hradiště	79	26 940	559	24 822	26 727	32 304	x
Vsetín	86	28 449	292	26 354	28 034	31 200	x
Zlín	88	32 026	516	25 357	27 658	32 727	43 078
Kraj, okresy	Byty						
	Průměrná velikost v m <sup>2</sup>	Kupní cena v Kč/m <sup>2</sup>	Počet převodů	Velikost obcí (obyvatelé)			
				do 1 999	2 000 - 9 999	10 000 - 49 999	50 000 a více
				Kupní cena v Kč/m <sup>2</sup>			
Zlínský kraj	62	33 185	1 865	22 979	28 839	33 747	43 681
v tom okresy:							
Kroměříž	63	29 944	523	21 198	27 089	32 759	x
Uherské Hradiště	62	33 904	350	25 340	30 686	36 160	x
Vsetín	59	31 449	549	20 403	27 251	32 348	x
Zlín	64	38 596	443	23 322	31 334	38 741	43 681

**Kupní ceny rodinných domů i bytů měly nejnižší hodnotu v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel.** Ve Zlínském kraji a jeho okresech se ceny zvyšovaly s velikostní skupinou obcí. V největší skupině s 50 tis. a více obyvateli, kam spadá pouze krajské město Zlín, byly kupní ceny rodinných domů proti skupině nejmenších obcí do 1 999 obyvatel vyšší o 18 162 Kč/m<sup>2</sup> (+ 72,9 %), u bytů až o 20 702 Kč/m<sup>2</sup> (+ 90,1 %).

## KOMENTÁŘ

Více informací naleznete v publikaci [Ceny nemovitostí 2019-2021](#)

**Kontakt:**

Ing. Ludmila Žampachová

Krajská správa ČSÚ ve Zlíně

T: 577 004 936

E: [ludmila.zampachova@czso.cz](mailto:ludmila.zampachova@czso.cz)