

KOMENTÁŘ

9. 2. 2024

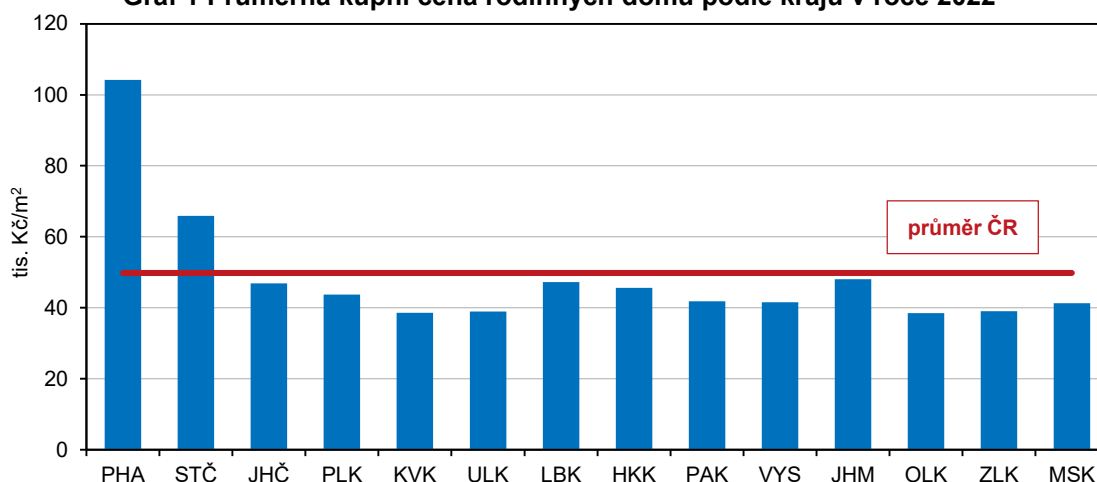
Ceny nemovitostí v Moravskoslezském kraji v letech 2020 až 2022

Ceny bytů v Moravskoslezském kraji v roce 2022 vzrostly meziročně o více než pětinu, ceny rodinných domů se zvýšily ve stejném období o 14 %. V roce 2022 dosáhla průměrná kupní cena za čtvereční metr rodinného domu v Moravskoslezském kraji částky 41 301 Kč, v případě bytu se cena vyšplhala na 41 921 Kč. Meziroční růst úhrnného indexu cen bytů a rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2022 činil 17,6 % a ve srovnání s republikovou hodnotou byl o 3,1 procentního bodu vyšší.

Ceny nemovitostí v roce 2022

Ceny rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2022 byly ve srovnání s předešlým rokem vyšší o 14,0 %. Došlo tak ke zpomalení tempa růstu cen, neboť v roce 2021 činil meziroční nárůst 21,1 %. Nejvyšší průměrná kupní cena byla v roce 2022 zaznamenána v hlavním městě Praze (104 195 Kč/m²), následoval Středočeský (65 912 Kč/m²) a dále Jihomoravský kraj (48 001 Kč/m²). Moravskoslezský kraj se s cenou 41 301 Kč/m² umístil na páté nejnižší pozici. Nejméně zaplatili kupci za rodinný dům v Olomouckém kraji a to 38 518 Kč/m². Meziročně vyšší kupní cenu za rodinný dům zaznamenaly v roce 2022 všechny kraje a relativní přírůstek se pohyboval v rozmezí od 6,9 % v Kraji Vysočina do 20,6 % v Olomouckém kraji. Hodnota přírůstku v případě Moravskoslezského kraje byla třetí nejvyšší.

Graf 1 Průměrná kupní cena rodinných domů podle krajů v roce 2022



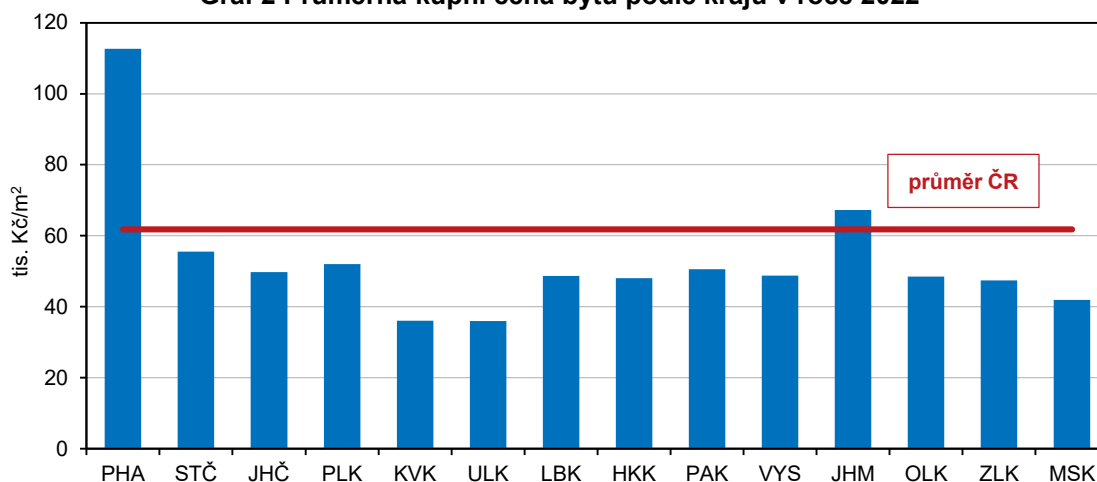
V rámci okresů České republiky byly „nejdražší“ rodinné domy v již zmíněném hlavním městě Praze a dále v okresech Praha-východ (95 418 Kč/m²) a Praha-západ (94 004 Kč/m²). S nejnižší průměrnou kupní cenou ve výši 33 007 Kč/m² žebříček uzavíral okres Bruntál. Průměrné ceny zjištěné v okresech Moravskoslezského kraje patřily ve dvou případech k těm vyšším. Konkrétně okres Ostrava-město s částkou 49 813 Kč/m² obsadil 11. nejvyšší pozici a okres

KOMENTÁŘ

Frýdek-Místek se s 43 783 Kč/m² umístil na 26. příčce. Ve zbývajících okresech kraje nabývaly průměrné kupní ceny nižších částek. Okres Karviná se umístil na 42. příčce (41 301 Kč/m²), okres Opava na 46. pozici (40 473 Kč/m²), okres Nový Jičín na 67. příčce (37 437 Kč/m²) a okres Bruntál na již zmiňovaném posledním 77. místě.

V roce 2022 se průměrné kupní ceny bytů v Moravskoslezském kraji meziročně zvýšily o 20,5 %, což byl mezi kraji pátý nejvyšší nárůst. Nejvyšší růst cen byl zaznamenán v Ústeckém kraji (o 24,3 %) a naopak nejnižší v Praze (o 12,3 %). I v případě kupních cen bytů došlo ke zpomalení tempa růstu cen, neboť v roce 2021 byly krajské ceny meziročně vyšší o 31,1 %, což byla po Ústeckém kraji druhá nejvyšší hodnota. Nejvyšší průměrnou kupní cenu bytu v roce 2022 vykazalo hlavní město Praha (112 677 Kč/m²), následované Jihomoravským (67 223 Kč/m²) a Středočeským krajem (55 558 Kč/m²). V těchto krajích byl zároveň zaznamenán nejnižší meziroční nárůst cen bytů. Nejnižší průměrné kupní ceny bytů pak byly evidovány v Ústeckém (35 952 Kč/m²), Karlovarském (36 077 Kč/m²) a Moravskoslezském kraji (41 921 Kč/m²).

Graf 2 Průměrná kupní cena bytů podle krajů v roce 2022



Mezi okresy České republiky vykazalo nejvyšší průměrnou kupní cenu bytů již zmíněné hlavní město Praha, druhý v pořadí byl okres Brno-město s cenou 83 188 Kč/m² a třetí okres Hradec Králové s průměrnou cenou dosahující hodnoty 69 077 Kč/m². Na opačném konci žebříčku se s 28 310 Kč za 1 m² umístil okres Sokolov. Průměrná kupní cena bytů v okrese Ostrava-město byla v uvedeném srovnání 33. nejvyšší (47 226 Kč/m²), naopak cena zjištěná v okrese Bruntál obsadila 74. příčku ze 77 okresů (32 499 Kč/m²).

Ceny nemovitostí v období 2020 až 2022 (tříleté průměry)

Průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v Moravskoslezském kraji dosáhla v letech 2020–2022 (tříletý průměr) 34 922 Kč za 1 m², tj. 81,7 % republikového průměru (42 763 Kč/m²) a pátá nejnižší hodnota mezi kraji. Nejvíce se za rodinné domy nabízelo v hlavním městě Praze (91 986 Kč/m², tj. více než dvojnásobek republikového průměru) a nadprůměrné ceny byly

KOMENTÁŘ

zjištěny ještě také ve Středočeském kraji (55 868 Kč/m², tj. 130,6 % průměru). Na opačné straně žebříčku se umístil Zlínský kraj, v němž 1 m² rodinného domu stál v průměru „pouze“ 32 356 Kč (75,7 % průměru), těsně následovaný Olomouckým (32 572 Kč) a Ústeckým krajem (32 650 Kč).

Tab. 1 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů v letech 2020–2022

Kraj, okresy	Průměrná kupní cena (Kč/m ²)			Celkem v letech 2020–2022		
	2020	2021	2022	kupní cena (Kč/m ²)	počet převodů	průměrná velikost (m ²)
Moravskoslezský kraj	30 126	34 650	41 301	34 922	2 683	86
Bruntál	24 681	27 306	33 007	28 289	258	81
Frydek-Místek	30 133	36 104	43 783	36 350	651	86
Karviná	29 428	34 175	41 301	34 328	563	84
Nový Jičín	27 285	32 226	37 437	32 196	438	83
Opava	30 572	34 125	40 473	34 426	402	85
Ostrava-město	36 098	42 201	49 813	41 683	371	95

V průměru let 2020–2022 bylo v Moravskoslezském kraji realizováno 2 683 převodů (prodejů) rodinných domů, přičemž největší část těchto domů se nacházela v obcích s 2 000 až 9 999 obyvateli (39,1 %). Z celkového počtu prodávaných rodinných domů v letech 2020–2022 se nejdražší rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Ostrava-město (41 683 Kč/m²), z pohledu velikostních skupin obcí pak v obcích s více než 50 tisíci obyvateli, do této kategorie v našem regionu patří mj. Opava (46 997 Kč/m²) či Frydek-Místek (48 966 Kč/m²). Nejlevnější rodinné domy bylo možné pořídit v okrese Bruntál (28 289 Kč/m²).

Tab. 2 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí a okresů v letech 2020–2022

Kraj, okresy	Celkem	Velikostní skupiny obcí podle počtu obyvatel				v Kč/m ²
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více	
		Moravskoslezský kraj	31 232	34 017	33 673	45 770
Bruntál	28 289	28 749	25 033	29 291	x	
Frydek-Místek	36 350	32 249	36 549	37 053	48 966	
Karviná	34 328	32 189	33 954	32 629	42 510	
Nový Jičín	32 196	31 030	31 807	35 792	x	
Opava	34 426	31 845	31 667	35 018	46 997	
Ostrava-město	41 683	35 757	36 389	x	45 412	

Z porovnání všech okresů České republiky vyplývá, že nejdražší rodinné domy byly v průměru období 2020–2022 prodávány v hlavním městě Praze (91 986 Kč/m²). Více než 70 tisíc Kč za 1 m² by zájemce zaplatil v okrese Praha-východ a Praha-západ. Z okresů našeho kraje se nejvýše umístil okres Ostrava-město (12. místo; 41 683 Kč/m²), následoval okres Frydek-Místek (31. místo), okres Opava (43. pozice), okres Karviná (45. pozice), okres Nový Jičín (63. pozice) a meziokresní tabulku pak s nejnižší kupní cenou uzavřel okres Bruntál (28 289 Kč/m²).

KOMENTÁŘ

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v úhrnu let 2020–2022 za Českou republiku činila 88 m², v Moravskoslezském kraji byly rodinné domy o 2 m² menší. Nejmenší rodinné domy v kraji byly prodávány v okrese Bruntál (81 m²), největší v okrese Ostrava-město (95 m²).

V případě bytů se 1 m² v Moravskoslezském kraji v průměru let 2020–2022 prodával za 34 852 Kč. V porovnání s celorepublikovým průměrem (53 222 Kč) to bylo o 34,5 % (o 18 370 Kč) méně. Jednoznačně nejdražší byty byly k dispozici v hlavním městě Praze (99 503 Kč/m²), nejlevnější v krajích Karlovarském (30 222 Kč/m²) a Ústeckém (30 299 Kč/m²). Výše zmíněná cena v Moravskoslezském kraji byla v mezikrajském srovnání třetí nejnižší.

Tab. 3 Průměrné kupní ceny bytů podle okresů v letech 2020–2022

Kraj, okresy	Průměrná kupní cena (Kč/m ²)			Celkem v letech 2020–2022		
	2020	2021	2022	kupní cena (Kč/m ²)	počet převodů	průměrná velikost (m ²)
Moravskoslezský kraj	27 131	35 131	41 921	34 852	5 718	59
Bruntál	19 633	25 172	32 499	26 112	555	59
Frydek-Místek	28 571	37 789	45 012	36 608	1 164	60
Karviná	20 923	26 667	32 690	27 684	801	56
Nový Jičín	25 211	32 217	40 375	32 619	663	60
Opava	29 371	38 235	46 430	37 604	520	65
Ostrava-město	30 095	39 635	47 226	39 119	2 015	57

Napříč okresy Česka byly nejvyšší kupní ceny bytů zjištěny v hlavním městě Praze (již zmíněných 99 503 Kč/m²), nejnižší v okrese Sokolov (23 509 Kč/m²). Mezi okresy Moravskoslezského kraje se nejvýše s cenou 39 119 Kč/m² umístil okres Ostrava-město (27. pozice), na 35. místě následoval okres Opava (37 604 Kč/m²), na 42. pozici okres Frydek-Místek (36 608 Kč/m²), na 63. pozici okres Nový Jičín (32 619 Kč/m²), na 73. pozici okres Karviná (27 684 Kč/m²) a nejlevněji se byty prodávaly v okrese Bruntál (26 112 Kč/m², tj. 75. příčka meziokresního žebříčku).

Tab. 4 Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí a okresů v letech 2020–2022

Kraj, okresy	Celkem	Velikostní skupiny obcí podle počtu obyvatel			
		v Kč/m ²			
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
Moravskoslezský kraj	34 852	27 265	30 947	29 096	38 848
Bruntál	26 112	21 097	24 035	27 031	x
Frydek-Místek	36 608	31 928	34 735	31 985	38 233
Karviná	27 684	.	29 719	25 097	34 877
Nový Jičín	32 619	28 054	29 575	34 395	x
Opava	37 604	29 821	30 273	35 871	40 397
Ostrava-město	39 119	.	35 645	x	39 231

KOMENTÁŘ

V průběhu sledovaného tříletého období bylo v našem regionu realizováno 5 718 převodů bytů, více než třetina (35,2 %) prodejů se uskutečnila v okrese Ostrava-město, naopak v okrese Opava bylo realizováno pouze 9,1 % z celkového počtu převodů.

Byty prodávané v Moravskoslezském kraji měly v průměru 59 m², což bylo o 2 m² méně, než činil republikový průměr. Průměrná velikost bytů v rámci krajů České republiky se pohybovala od 58 m² v Ústeckém kraji do 65 m² v Jihomoravském kraji. V Moravskoslezském kraji byly nejmenší byty prodávány v okrese Karviná (56 m²), naopak největší byty byly v nabídce v okrese Opava (65 m²).

Poznámka:

Nová publikace Ceny nemovitostí v letech 2020–2022 navazuje na publikaci Ceny nemovitostí v letech 2019–2021, která vyšla koncem roku 2022.

ČSÚ v letech 2000 až 2020 vydával Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Data byla založena výlučně 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. Pořizování se opíralo o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ke dni 26. září 2020 však 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. V důsledku toho zcela zaniknul stávající datový zdroj. Publikace proto skončila posledním referenčním rokem 2019.

Pro zajištění alespoň částečné návaznosti původních statistik se ČSÚ pokusil využít jakožto alternativní zdroj údaje z katastru nemovitostí, kterými disponuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK). Primární nezpracovaná data jsou sice prakticky vyčerpávající, avšak chybí mnohé cenotvorné informace, které do dosavadních dat vkládali odhadci při individuálním posouzení charakteristik dané nemovitosti. Pro účely dalšího zpracování je dále potřeba data doplnit o související údaje z Registru sčítacích obvodů a budov spravovaného ČSÚ (RSO) a z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí spravovaného ČÚZK (RÚIAN). Vzhledem k jisté nekonzistenci RSO a původního zdroje (katastr nemovitostí) není možno propojit všechna data a původní zdroj tak ztrácí do jisté míry charakteristiku vyčerpávajícího souboru. Účelem vytvářeného systému v nové publikaci Ceny nemovitostí je poskytování informací o rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů, jakož i vývoj tohoto rozložení v čase. Avšak podobně jako tomu bylo u předchozí publikace, účelem nové publikace není vytvářet detailní cenové mapy. Na rozdíl od předchozího zdroje nemá nyní ČSÚ spolehlivé zdroje k vytváření cenových statistik stavebních pozemků a bytových domů.

Zdroj:

[Ceny nemovitostí – 2020–2022](#)

Kontakt:

Patrik Szabo

Krajská správa ČSÚ v Ostravě

Tel.: 595 131 220

E-mail: patrik.szabo@czso.cz